

# **Arveavgifts- og inntektsskattevirkninger ved generasjonsskifte av bolig- og fritidseiendom**

Kandidatnummer: 585

Veileder: Frederik Zimmer

Leveringsfrist: 25.april 2007

Til sammen 17778 ord

23.11.2007

# Innholdsfortegnelse

<b><u>1</u></b>	<b><u>INNLEDNING.....</u></b>	<b><u>1</u></b>
1.1	Tema .....	1
1.2	Begrepsavklaringer .....	2
1.3	Den videre fremstillingen.....	2
1.4	Rettskilder og metode.....	3
<b><u>2</u></b>	<b><u>GJELDENE RETT .....</u></b>	<b><u>4</u></b>
2.1	Arveavgiften .....	4
2.2	Verdsettelse .....	7
2.2.1	Når skal midlene verdsettes? Rådighetservervet .....	7
2.2.2	Hvordan skal midlene verdsettes? .....	9
	<i>" De avgiftspliktige midler ansettes i alminnelighet til den antatte salgsverdi." .....</i>	<i>9</i>
2.3	Ulike verdsettelsesmetoder .....	10
2.3.1	Verditaksering og boligsalgsrapport.....	10
2.3.2	Forenklet taksering .....	11
2.3.3	Avgiftsmyndighetens taksering .....	11
2.3.4	Prisstatistikk.....	12
2.4	Spesielt om verdsettelse ved overdragelse av andel i boligselskap .....	12
2.4.1	Verdsettelsesnorm ved aksje/andel i boligselskap .....	14
2.4.2	Er aksjer i boligselskap omfattet av kontinuitetsprinsippet i sktl § 10-33?.....	16
2.4.3	Sammenfatning .....	16
2.5	Verdsettelsens betydning for avgiftspliktens omfang.....	17
2.6	Forholdet mellom arveavgiften og skatt på inntekt.....	18
2.6.1	Hovedregelen om skatt på inntekt .....	18

2.6.2	Fordel vunnet ved kapital .....	19
2.6.3	Gevinst ved realisasjon av formuesobjekt .....	19
2.6.4	Unntak fra skatteplikten for bolig- og fritidseiendom.....	20
2.6.5	Boligeiendom.....	21
2.6.6	Fritidseiendom .....	21
2.6.7	Fordelsbeskatning ved vederlagsfri bruk av andres bolig- og fritidseiendom .....	22
2.6.8	Gevinst- og tapsberegningen .....	22
2.6.9	Inngangsverdi .....	23
2.6.10	Utgangsverdi.....	23
2.6.11	Skattemessig diskontinuitet.....	23
2.6.12	Skattemessig kontinuitet .....	24
<b>2.7</b>	<b>Omgåelsesnormen.....</b>	<b>25</b>
2.7.1	Omgåelse av skatteregler.....	25
2.7.2	Omgåelse av arveavgiftsregler.....	27
<b>3</b>	<b><u>PLANLEGGING AV ARVEAVGIFT OG INNTEKTSSKATT - TILPASNING TIL</u></b>	
	<b><u>DAGENS REGLER.....</u></b>	<b><u>29</u></b>
<b>3.1</b>	<b>I hvilke tilfeller kan arveplanlegging i form av eiendomsoverdragelse være et alternativ?.....</b>	<b>29</b>
<b>3.2</b>	<b>Ulike måter å gjennomføre overdragelsen på belyst ved praktiske eksempler .....</b>	<b>29</b>
3.2.1	Salg til omsetningsverdi hvor kjøpesummen betales .....	30
3.2.2	Salg til omsetningsverdi hvor kjøpesummen gjøres opp i form av lån fra selger til kjøper.....	31
3.2.3	Gavesalg .....	34
3.2.4	Eiendommen overføres i sin helhet som en gave.....	35
3.2.5	Kombinert gave og forskudd på arv.....	38
3.2.6	Gave til en livsarving med forkjøpsrett til de andre.....	39
3.2.7	Gave til en livsarving med klausul om å kjøpe ut de andre .....	42
3.2.8	Overføre til alle barna for å minimere arveavgiften og samtidig fjerne latent skatteplikt .....	44
<b>3.3</b>	<b>Felles for dem alle: knytte bruksrett til overføringen .....</b>	<b>46</b>
3.3.1	Kan mottaker kreve fradrag for denne bruksretten? .....	46
3.3.2	Behandlingen av fradrag for bruksrett i praksis.....	49
3.3.3	Avgiftsmyndighetens behandling av bruksrett til boligeiendom .....	49

3.3.4	Avgiftsmyndighetens behandling av bruksrett til fritidseiendom .....	51
3.3.5	Vurdering av avgiftmyndighetens praksis .....	51
3.3.6	Skattemessige virkninger av bruksretten .....	52
<b>3.4</b>	<b>Rådgivning på internett som rettskilde .....</b>	<b>53</b>
<b>3.5</b>	<b>Oppsummering .....</b>	<b>54</b>
3.5.1	Konklusjon.....	57
<b><u>4</u></b>	<b><u>ARVEAVGIFTEN I ET RETTSPOLITISK PERSPEKTIV .....</u></b>	<b><u>58</u></b>
<b>4.1</b>	<b>Hvordan bør arveavgiftsreglene utformes? .....</b>	<b>58</b>
4.1.1	Avgiftspliktige, avgiftssatser og avgiftsgrunnlag .....	58
4.1.2	Verdsettelsesspørsmålet.....	62
4.1.3	Avdragsordning .....	64
<b><u>5</u></b>	<b><u>AVSLUTNING.....</u></b>	<b><u>65</u></b>
<b><u>6</u></b>	<b><u>LITTERATURLISTE .....</u></b>	<b><u>66</u></b>
<b>6.1</b>	<b>Lover .....</b>	<b>66</b>
<b>6.2</b>	<b>Forarbeider .....</b>	<b>67</b>
6.2.1	NOU .....	67
6.2.2	Odelstingsproposisjoner .....	67
<b>6.3</b>	<b>Forskrifter og rundskriv .....</b>	<b>67</b>
<b>6.4</b>	<b>Publiserte Høyesterettsdommer .....</b>	<b>68</b>
<b>6.5</b>	<b>Upubliserte underrettsdommer .....</b>	<b>68</b>
<b>6.6</b>	<b>Bøker.....</b>	<b>69</b>
<b>6.7</b>	<b>Håndbøker.....</b>	<b>69</b>
<b>6.8</b>	<b>Artikler .....</b>	<b>69</b>

<b>6.9</b>	<b>Nettdokumenter .....</b>	<b>70</b>
<b>6.10</b>	<b>Skjemaer.....</b>	<b>70</b>
<b>6.11</b>	<b>Personlig meddelelse.....</b>	<b>70</b>
<b><u>7</u></b>	<b><u>LISTER OVER TABELLER OG FIGURER M V .....</u></b>	<b><u>A</u></b>

# 1 INNLEDNING

## 1.1 Tema

Arveavgiften er en avgift som for mange virker urettferdig, og som derfor har vært gjenstand for mange diskusjoner, og ikke minst orienteringer om hvordan man kan omgå eller minimere den. Denne diskusjonen ble på nyåret 2007 på ny satt på dagsorden etter en debatt på NRK.<sup>1</sup> Her ble det spesielt satt søkelys på arveavgiftens størrelse ved overføring av bolig- og fritidseiendom. Med den verdistigningen som har vært, og fortsatt er, på slike eiendommer, sammenholdt med verdsettelsesregelen i aal § 11, blir arveavgiften for mange svært høy. Den høye arveavgiften kan skape likviditetsproblemer hos den avgiftspliktige, og resultatet kan bli at de må selge eiendommen for å få midler til å betale arveavgiften. Er arveavgiften en rettferdig skatt når dette kan bli resultatet?

Det finnes muligheter for å forebygge et så drastisk resultat. I Norge er skatte- og avgiftsplanlegging helt legalt, og den som har kunnskaper om de mulighetene som finnes vil kunne innrette seg etter dette, og dermed kunne spare arveavgift. De beste løsningene for det avgiftspliktige er imidlertid ofte de hvor man setter arveavgiften i sammenheng med inntektsskatteretten og tenker langsiktig. På denne måten unngår man de store skattemessige overraskelsene, som i verste fall kan virke mer økonomisk tyngende enn selve arveavgiften ville ha gjort.

Temaet for denne masteroppgaven er overføring av bolig- og fritidseiendom fra en generasjon til den neste forut for arvefall, og de skatte- og avgiftsvirkninger man bør ta

---

<sup>1</sup> NrK Standpunkt 06.02.07 tilgang <http://www1.nrk.no/nett-tv/klipp/226595>

med i vurderingen før man gjennomfører dette. Hvilke tilpasningsmuligheter finnes, og i hvilke tilfeller kan det være hensiktsmessig å overføre fast eiendom før arvefall?

På bakgrunn av innledningsordene har oppgavens tema har derfor også en rettspolitisk side. I mange familier kan det også oppfattes som vanskelig, og ikke minst unaturlig å skulle planlegge eller overføre midler forut for arvefall. Men når midlene overføres, er ikke beregning av arveavgift noe man kommer utenom. Problemstillingen blir i forlengelsen av dette hvorvidt dagens regler om arveavgift på bolig- og fritidseiendom er gode nok, og hvilke endringer som kan eller bør gjøres.

## 1.2 Begrepsavklaringer

**Fast eiendom** er et vidt begrep som omfatter grunn med eller uten bebyggelse. Når uttrykket brukes i den videre fremstillingen er det i betydningen boligeiendom, herunder fritidsbolig. Oppgaven vil konsentrere seg om norske eiendommer. Næringsseiendom vil ikke bli behandlet da dette vil bli for omfattende med tanke på skatteregler og oppgavens omfang.

## 1.3 Den videre fremstillingen

Oppgaven tar for seg overføring av bolig- og fritidseiendom i form av arv eller gave, hovedsakelig gave, og baseres på en todelt fremstilling, arveavgiften de lega lata og de lege ferenda. Hovedtyngden vil ligge på gjeldende rett. I del 2 tar jeg for meg gjeldende rett ved overføring av fast eiendom. Punkt 2.1 tar for seg regler omkring arveavgiftens omfang, mens punkt 2.2-2.5 tar for seg verdsettelse. I punkt 2.6 blir forholdet mellom arveavgift og skatt på inntekt behandlet, mens punkt 2.7 tar for seg omgåelsesnormen.

I del 3 vil det bli redegjort for ulike praktiske måter å gjennomføre overføring av fast eiendom på. Avslutningsvis i del 3 vil jeg foreta en oppsummering, og se på i hvilke

tilfeller en overføring av bolig- og fritidseiendom forut for arvefall kan være en gunstig løsning, både skatte- og avgiftsvirkninger tatt i betraktning.

I del 4 vil jeg se på arveavgiften i et rettspolitisk perspektiv. Forutsatt at arveavgiften fortsatt skal ha en plass i det norske skattesystemet; hvilke endringer kan og bør gjøres i forhold til arveavgiftsreglene ved overføring av bolig- eller fritidseiendom?

Oppgaven tar for seg problemstillinger rundt arveavgifts- og inntektsskattevirksomheter ved overføring før arvelater eller givers død. Reglene rundt privat- og offentlig skifte vil ikke bli behandlet. Jeg har videre valgt å avgrense slik at fremstillingen tar for seg overføring mellom foreldre og barn. De fleste av oppgavens tema vil også gjelde for overføringer til for eksempel barnebarn, men reglene om avkall på arv vil ikke bli behandlet.

#### 1.4 Rettskilder og metode

Oppgaven tar utgangspunkt i alminnelig juridisk metode, og oppgavens spørsmål løses ved hjelp av de alminnelige rettskildefaktorene. De enkelte rettskildene vil, i den grad det er nødvendig, bli behandlet ytterligere underveis i fremstillingen.



## 2 GJELDENE RETT

### 2.1 Arveavgiften

Den gjeldende arveavgiftsloven av 19.juni 1964 har kun vært gjenstand for små endringer siden den trådte i kraft 1.januar 1965.<sup>2</sup> De viktigste endringene av betydning for oppgaven tema er innføringen av aal § 11A første og andre ledd, om verdsettelse av ikke-børsnoterte aksjer og andeler i ansvarlige selskap og kommandittselskap.<sup>3</sup> Videre ble samordningsregelen i aal § 19 i 1993 presisert slik at den skulle være lettere å forstå, slik at diskusjoner om beregningsmåten kunne unngås.<sup>4</sup>

Arveavgiften har lange tradisjoner i det norske skattesystemet. Den fastsettes av Stortinget i det årlige vedtaket om avgift til statskassen på arv og gaver, jfr Grunnloven § 75 litra a. Vedtaket for budsjetterminen 2007 ble vedtatt 28.november 2006 og gjelder fra 1.januar 2007.

Etter vedtakets §§ 4 og 5 skal arvinger og gavemottakere, som er avgiftspliktige etter reglene i aal, svare avgift etter gitte satser.

Hva avgiftsgrunnlaget omfatter er regulert i aal § 5, som sier dette er den totale verdi man har mottatt fra den enkelte arvelater/giver til samme tid. Mottar man senere avgiftspliktige midler fra samme person kan man altså få et nytt avgiftsgrunnlag. De ulike avgiftsgrunnlagene skal imidlertid samordnes, jfr aal § 19 første ledd. Denne samordningen kom til slik at arvinger og gavemottakere ikke skal kunne unngå arveavgift ved at overføringen deles opp i flere gaver. Ved beregning av arveavgift skal det altså tas hensyn til tidligere avgiftsgrunnlag, avgiftsberegningen begynner med de satsene som gjelder fra

---

<sup>2</sup> Lov avgift på arv og visse gaver av 19.juni 1964 nr 14, heretter forkortet aal.

<sup>3</sup> Innført ved lov av 10.april 1992 nr 35 og lov av 8.januar 1993 nr 19, senest endret ved lov av 16.juni 2006 nr 22.

<sup>4</sup> Endret ved lov av 21.mai 1993 nr 47.

der man stoppet ved forrige avgiftsberegning. Fikk gavemottakeren kroner 300 000,- ved første overføring, starter avgiftsberegninger på dette beløpet neste gang. Det skal ikke gjøres endringer i tidligere beregninger, noe som betyr at dersom avgiftssatsene har endret seg siden det ble beregnet arveavgift av den første gaveoverføringen, eksempelvis at fribeløpet er hevet, gir dette ikke grunnlag for å kreve fritak av avgift som ville vært avgiftsfri etter dagens regler. Etter aal § 19 andre ledd gir regler om hvordan samordningen skal gjennomføres i de tilfeller avgiften skal omberegnes til fordel for den avgiftspliktige. I disse tilfellene er det den seneste avgiftsberegningen som reduseres, og omberegningen skjer etter de satsene som gjaldt ved denne beregningen. Gjelder omberegningen egentlig en tidligere overføring, kan dette få konsekvenser dersom avgiftssatsene er endret. Einar Harboe stiller spørsmål ved denne løsningen<sup>5</sup>, og bruker et eksempel som er aktuelt for oppgavens tema. A kjøper fast eiendom fra foreldrene på kreditt, men skattefogden behandler overføringen som en gave. A betaler senere kjøpesummen, men har i mellomtiden mottatt ytterligere gave fra foreldrene. Det er etter aal § 19 første annet ledd den siste gaveoverføringen som må benyttes ved omberegningen. Harboe mener at løsningen tilsynelatende kan virke gunstig idet den avgiftspliktige i mange tilfeller vil kunne få igjen mer enn det vedkommende betalte i avgift ved overføringen som nå skal omberegnes. Men avgiftssatsene kan ha endret seg, slik at den avgiftspliktige kommer mindre gunstig ut av det. Videre mener han at en korreksjon basert på det nye faktum vil innebære at senere overføringer vil bli korrigert- de skulle komme lavere på avgiftsstigen.

Begrepet *arv* i avgiftslovgivningen må forstås på samme måte som arv på privatrettens område. Det er altså snakk om de verdier den avdøde etterlater seg, og som skal fordeles mellom arvingene, sml arvelova § 29.<sup>6</sup>

Avgiftspliktene gjelder all fast eiendom i Norge, jfr aal § 1 tredje ledd.

---

<sup>5</sup> Harboe(2000) side 220.

<sup>6</sup> Lov om arv m.m. av 3 mars 1972 nr 5, heretter forkortet al.

Etter aal § 2 første ledd første punktum skal de svares avgift av all arv, såfremt det ikke foreligger lovhjemmel som sier noe annet. I aal § 4 er det gitt avgiftsfrihet for visse midler. Disse unntakene vil ikke bli behandlet nærmere da overføring av bolig- og fritidseiendom til barn i form av arv eller gave ikke vil kunne falle inn under noen av unntaksbestemmelsene.

Det skal også svares avgift av de gaver eller deler av gaver som loven oppstiller. Hvilke gavemottakerer som er pliktige til å svare avgift er oppregnet i aal § 2 første ledd litra a-e. Begrunnelsen for at det skal svares avgift på disse gavene er at man vil unngå muligheten for å omgå arveavgiften ved å gi bort arven før arvefall. Oppregningen av hva som regnes som gaver i §2 syvende ledd er omfattende, og må anses å være uttømmende.

Hovedinnholdet i denne bestemmelsen kan sammenfattes slik at som avgiftspliktig gave regnes alle formuesoverføringer mellom giver og mottaker, som tar sikte på å skape rettigheter og plikter og som det videre ikke betales fullt vederlag for. Det stilles ikke krav om gavehensikt fra giverens side. Er det ikke ytet noen form for vederlag knyttet til overføringen er det snakk om en ren gave. Er det ytet delvis vederlag må spørsmålet om det foreligger enn gave vurderes konkret med reglene i aal §§ 15 og 16 som utgangspunkt, motytelsen må fylle vilkårene for fradrag. Forskudd på arv regnes som gave i arveavgiftslovens forstand, jfr Håndbok i arveavgift.<sup>7</sup>

Arveavgiften fastsettes av det organ som er avgiftsmyndighet i det enkelte tilfelle. Dette er regulert i aal § 24. For gaver, herunder forskudd på arv er avgiftsmyndigheten skattefogden der hvor giver bor når gaven blir gitt, jfr aal § 24 litra c, jfr aal § 2 tredje ledd. Avgiftsmyndigheten er underlagt Finansdepartementet, som har instruksjonsmyndighet i form av adgangen til å gi forskrifter, jfr aal § 24 tredje ledd i.f.

---

<sup>7</sup> Håndbok, tidligere kalt "arveavgifts-abc", i hovedsak utarbeidet som verktøy for avgiftsmyndigheten, heretter omtalt som Håndboka.

Plikten til å svare avgift faller på den som mottar arven eller gaven, som innen de frister loven oppstiller må sende inn melding om ervervet til rett avgiftsmyndighet, jfr aal §§ 3 og 25.<sup>8</sup> Dersom opplysningsplikten ikke overholdes eller det gis uriktige opplysninger risikerer den avgiftspliktige tvangsmulkt eller tilleggsavgift, jfr aal §§ 43 og 44. Avgiftsplikten hviler altså som hovedregel på mottaker, men giver kan også bli ansvarlig etter aal § 32 annet ledd.

Etter departementets forskrift av 9. desember 1969 har det offentlige også opplysningsplikt om visse transaksjoner.<sup>9</sup> Unnlater den avgiftspliktige å sende inn melding vil vedkommende derfor, forutsatt at det offentlige gjennomfører sine plikter, få purring på gavemelding. For oppgavens tema er særlig forskriften § 6 av betydning. Denne pålegger registerføreren av tinglysing i fast eiendom å opplyse rett avgiftsmyndighet om mottatte dokumenter hvor det fremgår at eiendom er overført uten at det er svart vederlag, hvor vederlaget står i misforhold til eiendommens verdi og hvor omstendighetene gir grunn til å tro at det er snakk om en gaveoverføring. Det kan imidlertid stilles spørsmål om hvor nøye denne plikten opprettholdes i praksis.

## 2.2 Verdsettelse

### 2.2.1 Når skal midlene verdsettes? Rådighetservervet

I norsk skattepolitikk står *skatteevneprinsippet* sentralt. Grunntanken med dette prinsippet er at den belastningen skattleggingen medfører skal fordeles etter evne. Dette prinsippet ble også tatt hensyn til ved avgjørelse om når arv og gave skal verdsettes til bruk ved avgiftsberegningen. Rådighetstidspunktet har blitt regnet som det tidspunktet hvor erververen kan nyttiggjøre seg midlene og dermed får styrket sin skatteevne.

---

<sup>8</sup> Melding sendes på skjema RF-1616B

<sup>9</sup> FOR-1969-12-09-3903.

Hovedregelen for verdsettelsestidspunktet er etter dette tidspunktet for rådighetservervet, jfr aal § 5 første ledd annet punktum.

Aal § 9 bestemmer det nærmere tidspunktet for rådighetservervet, hvor hovedregelen forutsetningsvis kommer frem av innledningen

*”Hvis ikke annet følger av arvelaters eller givers bestemmelse...”*

Finnes det ingen slik bestemmelse kommer tidspunktene i bestemmelsen første ledd litra a-d til anvendelse. I teorien er disse altså subsidiære i forhold til ovennevnte. Praksis viser derimot at det er disse som regnes som hovedreglene for de enkelte typer erverv.

Av interesse for denne oppgavens problemstilling er først og fremst første ledd litra d. Gavemidler, skal verdsettes når gaven anses ytet, jfr aal § 9 første ledd litra d og aal § 2 tredje ledd. Gaven skal altså verdsettes når giveren med endelig virkning har gitt fra seg hele eller den etter forholdene vesentlige rådigheten over eiendelen. Rådighetservervet er knyttet til gjennomføringen/fullbyrdelsen av gaven, jfr *”...anses ytet..”* Om gaven anses ytet må vurderes konkret i det enkelte tilfelle. Da det minste vilkåret er *”... den etter forholdet vesentlige rådigheten over eiendelen...”*, er det tilstrekkelig å vurdere dette. Forarbeidene sier følgende om denne vurderingen:

*”Hva som er ”den etter forholdene vesentlige rådighet ” må avgjøres konkret. At giveren forbeholder seg bruksretten til midlene eller rett til deres avkastning, vil ofte være avgjørende...”<sup>10</sup>*

Ved sin vurdering av dette tar avgiftsmyndigheten utgangspunkt i den rådigheten giver hadde før overdragelsen, og hvor stor del av denne som er i behold etter overdragelsen.<sup>11</sup>

---

<sup>10</sup> Ot. prp nr 48 1962-63 s 12

<sup>11</sup> Håndboka- Rådighet og bruksrett s 11

Denne vurderingen byr i de fleste tilfeller ikke på store problemer, og i tvilstilfellene fattes det gjerne vedtak om utsatt rådighetserverv, som igjen innebærer at avgiftsberegningen utsettes. Konkrete eksempler på dette belyses senere i fremstillingen under punkt 3.3.

### 2.2.2 Hvordan skal midlene verdsettes?

Hovedregelen for avgiftsberegningen av fast eiendom er aal § 11 første ledd

*” De avgiftspliktige midler ansettes i alminnelighet til den antatte salgsverdi.”*

Det avgjørende er altså hva man ville fått for eiendommen ved realisasjon, nærmere bestemt hva man måtte ha betalt for den på det åpne markedet, inkludert rettigheter og heftelser som følger denne. Hvor eiendommen virkelig realiseres i forbindelse med gaveoverføringen er saken klar, kjøpesummen legges til grunn. I mange tilfeller er det imidlertid ikke snakk om realisasjon; eiendommen overføres til familie som skal ha og bruke eiendommen som sin. Her kan den praktiske gjennomføringen av verdsettelsen bli vanskelig siden man ikke har noen konkret salgssum å ta utgangspunkt i, og verdien derfor må fastsettes på andre grunnlag. På gavemeldingen skal eiendommens verdi oppgis etter beste skjønn. Den avgiftspliktige oppgir enkelte nøkkelopplysninger om eiendommen og den antatte salgsverdi.<sup>12</sup> Praksis viser at avgiftsmyndigheten ofte godtar en lavere verdi enn det som er reell omsetningsverdi. Mange vil derfor kunne oppgi en forsiktig markedsverdi på gavemeldingen, og få fastsatt avgift på bakgrunn av denne. Resultatet av dette er spart arveavgift i forhold til den avgiftsplikten som oppstilles i loven. Det er anslått at avgiftsgrunnlaget ved overføring av fast eiendom tilsvarer ca 60 % av reell omsetningsverdi.<sup>13</sup> Avgiftsmyndigheten er imidlertid ikke bundet av det som oppgis dersom den mener det oppgitte ikke stemmer overens med reell verdi.

---

<sup>12</sup> Skatteetatens blankett nr RF-1616 og RF 1618B

<sup>13</sup> NOU 2000:8 side 122

## 2.3 Ulike verdsettelsesmetoder

For å fastsette reell omsetningsverdi er det ulike metoder som tas i bruk. Jeg kommer i det følgende til å se nærmere på de mest brukte.

### 2.3.1 Verditaksering og boligsalgsrapport

Den som mottar eiendommen kan innhente verditakst fra godkjent takstmann.<sup>14</sup> En slik takst er en vurdering av markedsverdien på boligen på takseringstidspunktet, og vil av mange bli ansett som et meget riktig tegn på hva man kan vente å få for eiendommen dersom denne hadde blitt solgt på det åpne markedet.

Eiendommens verdimessige tilstand vurderes blant annet ut i fra størrelse, standard, beliggenhet, alder og hvor godt eiendommen er vedlikeholdt.

På grunn av de store endringene i markedet sier bransjen at takster som er eldre enn ½-1 år må brukes med forsiktighet.

Kostnadene ved å få utarbeidet en slik takst ligger et sted mellom 2000,- og 11000,-, avhengig av type bolig og størrelse.<sup>15</sup> Disse kostnadene kan den avgiftspliktige, dersom de anses nødvendige for å komme i besittelse av eiendommen, kunne få trukket fra i avgiftsgrunnlaget, jfr aal § 15 annet ledd.

Som nevnt ovenfor i punkt 2.2.2 er avgiftsmyndigheten ikke bundet av den takst som ligger til grunn for den verdi som oppgis. Det er en normal oppfatning blant folk flest at det finnes takstmenn som gir såkalte ”familietakster” som ikke nødvendigvis stemmer like godt overens med eiendommens reelle markedsverdi på takseringstidspunktet. Bakgrunnen for at folk ønsker slike takster er først og fremst at de ønsker å begrense avgiftsgrunnlaget slik at de på den måten sparer arveavgift. Denne problemstillingen kommer jeg nærmere inn på senere i fremstillingen.

---

<sup>14</sup> Medlem av Norges Takseringsforbund, med bestått eksamen fra taksmannskolen

<sup>15</sup> kilde: <http://www.boligtakst.as/pris.html>

### 2.3.2 Forenklet taksering<sup>16</sup>

Arve- og gavemeldingen vil gi avgiftsmyndigheten en pekepinn på eiendommen, og om de gitte opplysningene om eiendommen stemmer, slik at den oppgitte verdi kan legges til grunn ved avgiftsberegningen. I tvilstilfeller kan det hentes inn uttalelse fra takstmann. Dette er ingen fullstendig verditakst, men en vurdering av opplysningene som er gitt på meldingen. Takstmannen kjenner gjerne området den aktuelle boligen ligger i. Denne verdsettelsesmetoden benyttes i dag ved Oslo og Akershus skattefogdkontor, og er i NOU 2000:8 foreslått som en generell ordning ved verdsettelse av fast eiendom. Dette vil bli behandlet ytterligere i del 4.

### 2.3.3 Avgiftsmyndighetens taksering<sup>17</sup>

Takseringen gjennomføres gjerne ved at ulike offentlige etater samarbeider. Metoden benyttes i Nord-Trøndelag hvor skattefogdkontoret samarbeider med de lokale ligningskontorene.

Skattefogdkontoret sitter på nøkkelopplysningene som sendes over til det lokale ligningskontor for uttalelse. Ligningskontoret skal sitte på tilstrekkelige lokalkunnskaper til at de kan uttale seg om markedsverdien til den aktuelle eiendommen. Denne verdsettelsesmetoden er imidlertid svært spesiell.

---

<sup>16</sup> Opplysningene i dette avsnittet er hentet fra NOU2000:8 side 153-154

<sup>17</sup> ibid s.153.



### 2.3.4 Prisstatistikk

Eiendommen kan også verdsettes på den måten at man sammenligner med salgpris på lignende eiendommer i samme område. Slike statistikker benyttes i hovedsak for å kartlegge boligmarkedet, og det har blitt stilt spørsmål ved hvorvidt slike statistikker er konkrete nok til å fastsette markedsverdi for den aktuelle boligeiendommen. Statistisk sentralbyrå (SSB) utarbeider slike prisstatistikker basert på tinglyste omsetninger av brukte boliger.

## 2.4 Spesielt om verdsettelse ved overdragelse av andel i boligselskap

I tilknytning til oppgavens tema oppstår det spørsmål om hvilke regler som gjelder ved overføring av andel i boligselskap. Som boligselskaper regnes borettslag og boligaksjeselskap hvor formålet er at aksje og andel skal gi bolig, jfr skatteloven § 7-3 (2).<sup>18</sup> En leilighet i borettslag kjennetegnes ved at man ved erverv får andel i borettslaget som gir borettslag til en bestemt bolig. Tilsvarende får man ved erverv av aksjeleilighet aksjer i boligaksjeselskapet (blir aksjonær) med borettslag til bestemt bolig. Leilighetens markedsverdi fastsettes for begge boligtypene til stipulert verdi for type leilighet, beliggenhet og standard.

Videre må ansvarsformen være delt eller begrenset. Bestemmelsene gjelder med dette for selskaper med delt ansvar, de hefter for sin andel pro rata, jfr selskapsloven § 1-1 (1) andre punktum, for aksjeselskaper som beskrevet i aksjeloven § 1-1, jfr allmennaksjeloven § 1-1 og borettslag som beskrevet i burettslagslova § 1-2.<sup>19</sup>

---

<sup>18</sup> Lov om skatt av formue og inntekt av 26.mars 1994 nr 14, heretter forkortet sktl.

<sup>19</sup> Lov om ansvarlige selskaper og kommandittselskaper av 21.juni 1985 nr 83, heretter forkortet sel.

Lov om aksjeselskaper av 13 juni 1997 nr 44, heretter forkortet asl.

Lov om allmennaksjeselskaper av 13 juni 1997 nr 45, heretter forkortet asal.

Lov om burettslag av 6 juni 2003 nr 39, heretter forkortet brl .

Det er videre etter sktl § 7-3(3) vilkår at enten

*” a. minst 85 prosent av leieinntektene kommer fra*

*- andelshavere eller aksjonærer, eller*

*- elever og studenter som er tildelt bolig gjennom elev- eller studentsamskipnad, eller*

*- leietakere i boligselskap opprettet som ledd i organisert fornyelse av tettbygde strøk*

*b. en kommune*

*- som sammen med personer som har bolig i vedkommende eiendom, innehar minst 85 prosent av andelskapitalen, eller*

*- alene innehar over 50 prosent av andelskapitalen.”*

Selv om vilkårene etter tredje ledd ikke skulle være oppfylt, kan ligningsmyndigheten bestemme at bestemmelsen om ligning av boligselskaper likevel skal gjelde dersom de reelle forholdene rundt boligselskapet tilsier dette.

Det er i dag ikke lenger anledning til å opprette nye boligaksjeselskaper, jfr brl § 1-4.

Spørsmålene nedenfor har likevel betydning da det er mange som er eiere av leiligheter i boligselskaper, herunder aksjeleiligheter. For disse selskapene gjelder for øvrig en del av bestemmelse i brl, jfr denne lov § 1-4 (2).

Jeg kommer i det følgende til å se på hvilke verdsettelsesmetoder som skal benyttes ved beregning av arveavgift i forbindelse med overføringen. Videre kommer jeg til å ta stilling til om det er prinsippet om diskontinuitet eller kontinuitet som vil gjelde for disse boligtypene. De ovennevnte prisnippene er behandlet i et eget punkt nedenfor, men på grunn av denne eiendomstypens spesielle karakter finner jeg det hensiktmessig å ta stilling til hvilket prinsipp som gjelder for aksjeleilighet allerede her. Hva gjelder den generelle redegjørelsen av prinsippene vises det til punkt 2.6.11 og 2.6.12.

#### 2.4.1 Verdssettelsesnorm ved aksje/andel i boligselskap

Hovedreglen for verdsettelse til bruk ved arveavgiftsberegningen er, som det er redegjort for under punkt 2.2, aal § 11. Ved overføring av aksjeleilighet er det en aksje som blir overført, og spørsmålet blir derfor om den spesielle verdsettelsesregelen i aal § 11A kan anvendes. Vilkåret for å benytte denne verdsettelsesregelen er at det er snakk om ikke-børsnoterte aksjer eller andeler i ansvarlige selskap eller kommandittselskaper. En børsnotering skal gjøre aksjene tilgjengelig for allmennheten, ved at aksjene utbys til offentlig handel på børs. Etter asl § 10-1 (1) tredje punktum er det i aksjeselskap ikke adgang til å innhente kapital fra allmennheten på denne måten, og aksjene er som hovedregel heller ikke fritt omsettelig, jfr asl § 4-15 (2). I børsloven § 5-6, jfr børsforskriften § 2-1 er det bare aksjer i allmennaksjeselskaper som kan børsnoteres.<sup>20</sup>

Aksjer i boligaksjeselskaper er med andre ord ikke-børsnoterte aksjer, og skal etter bestemmelsens ordlyd verdsettes etter reglene i aal § 11 A. Etter denne bestemmelsen har man ved rene arve- og gaveoverføringer to ulike alternativer ved verdsettelsen, 30 % eller 100% av aksjens forholdsmessige andel av selskapets samlede skattemessige formuesverdi (netto formue) per 1. januar det året rådigheten erverves, se sktl §4-10 (2) og FSFIN §§ 4-12-2 og 4-12-4. I Lignings-ABC 2006 er boligselskapets skattemessige formue beskrevet som andel av ligningsverdien av selskapets eiendommer sammen med andel av netto formue. Valget av verdsettelsesmetode vil kunne få betydning ved senere realisasjon, jfr sktl § 9-7. Man vil altså kunne få lavere arveavgift ved å verdsette til 30 %, men dette vil gi enn lavere inngangsverdi enn verdsettelse til 100 %, noe som igjen vil kunne føre til høyere gevinst og gevinstskatt, jfr sktl § 5-1 (2). Dette vil kunne gi rom for gunstige løsninger med hensyn til arveavgiften på aksjeleiligheter, da den fellesgjelden som ofte hefter ved slike leiligheter gir et lavt arveavgiftsgrunnlag, i noen tilfeller null. Ved verdsettelse etter aal § 11A vil aksje i boligaksjeselskap verdsettes etter en annen norm enn andel i borettslag, selv om begge deler regnes som boligselskaper.

---

<sup>20</sup> Lov om børsvirksomhet m.m av 17.november 2000 nr 80, heretter forkortet børsloven. Børsforskriften av 17.januar 1994 nr 30.

Selv om aksjer i boligaksjeleiligheter etter dette faller inn under ordlyden i aal § 11A, og dermed teoretisk skal verdsettes etter denne normen, er det ikke dette som praktiseres av avgiftsmyndigheten. Den legger til grunn at det er verdien av boretten som må verdsettes, slik at verdsettelsesnormen som for andel i borettslag blir aal § 11, omsetningsverdi, det leiligheten hadde kostet på det åpne markedet.<sup>21</sup>

Ved overføring av fast eiendom vil det derfor være de samme reglene som må tas i betraktning for henholdsvis aksje-/borettslagsleiligheter og andre typer boliger. Kostnadmessig ligger det imidlertid en forskjell i at det ved overføring av aksje-/borettslagsleiligheter ikke skal betales dokumentavgift (se punkt 3.2.1) av kjøpesummen, men kun et transportgebyr for overdragelse av aksjen eller andelen. I denne relasjon behandles aksjeleiligheter altså som aksje og ikke fast eiendom.

Etter den nye borettslagslova trådte i kraft kan borettslagsleiligheter,( bestemmelsen omfatter ikke aksjeleilighet) også registreres i grunnboka, i form av et eget register for disse, jfr brl § 6-1.

Konklusjonen på spørsmålet om hvilken verdsettelsesnorm som skal benyttes for boligselskaper blir etter dette at det i teorien kan se ut som aksjeleilighet skal verdsettes etter aal § 11A og borettslagsleilighet etter aal § 11, mens praksis viser at de begge verdsettes etter aal § 11.

Som nevnt ovenfor vil det i boligselskaper ofte være snakk om fellesgjeld. Ved overdragelse av en slik leilighet kommer derfor spørsmålene om fradrag for denne ved avgiftsberegningen, jfr aal §§ 15 og 16. Verdsettelse etter § 11 er som nevnt flere ganger tidligere omsetningsverdi, det man måtte ha betalt for leiligheten på det åpne markedet. Fellesgjelden er det imidlertid tatt høyde for når man setter markedsverdi på slike leiligheter. Den totale verdien for leiligheten heftelsesfri er for eksempel kroner 2 000 000,-, men pga en fellesgjeld på kroner 600 000,-, er markedsprisen satt til kroner 1 400 000,-.

---

<sup>21</sup> Håndboka - Verdsettelse av aksjer punkt 4.4.

#### 2.4.2 Er aksjer i boligselskap omfattet av kontinuitetsprinsippet i sktl § 10-33?

I forhold til inntektsskattereglene stilles man ovenfor en lignende problemstilling som ovenfor.

Hvilke prinsipper må følges ved overføring av en aksjeleilighet fra en generasjon til en annen? Er aksjer i boligaksjeselskaper omfattet av reglene om kontinuitet i sktl § 10-33? Etter bestemmelsens første ledd gjelder prinsippet for de samme typene aksjer og andeler som det er redegjort for i sktl §§ 10-10 og 10-1. Etter § 10-1 (2) gjelder bestemmelsene ikke for boligselskap som omfattes av sktl § 7-3.

Forutsatt at boligselskapet oppfyller vilkårene i sktl § 7-3, skal den enkelte andelshaver lignedes for sin andel, jfr sktl § 7-3 (5), se FSFIN § 7-3 B, etter tilsvarende regler som for annen bolig, og med skattefritak for egen bruk, jfr sktl § 7-1. Videre er aksje i boligaksjeselskap ikke omfattet av bestemmelsene om gevinstbeskatning av aksjer i sktl §§ 10-31 –10-37.

Ved overføring av aksjeleilighet er det etter dette prinsippet om diskontinuitet som gjelder, mottakere trer ikke inn i givers skattemessige posisjoner. Det samme gjelder ved overføring av andel i borettslag.

#### 2.4.3 Sammenfatning

Etter å ha konstatert at boligselskaper ikke følger prinsipper om kontinuitet ved beskatningen, virker avgiftsmyndighetens praksis om verdsettelse etter aal § 11 mer fornuftig, til tross for at ordlyden i aal § 11A skulle tilsi en verdsettelse etter denne bestemmelsen. Når lovteksten sier at boligselskaper ikke følger kontinuitetsprinsippet, og med dette ikke regnes som aksje i denne forstand, tilsier samordningshensyn at det riktigste vil være at de heller ikke behandles som dette i andre skatte- og avgiftsbetydninger. Slik jeg ser det, kan det imidlertid stilles spørsmål om dette ikke burde vært klargjort i lovverket på noen måte. Slik det er nå vil lovteksten tilsi verdsettelse etter aal § 11A, mens

forvaltningspraksis sier aal § 11. Jeg er ikke kjent med at denne motstriden mellom rettskildene har vært prøvd i rettssystemet. Generelt sett vil lovteksten være en mer tungtveiende rettskildefaktor enn forvaltningspraksis, men Høyesterett har i flere avgjørelser, blant annet i saker vedrørende inntektsskatt, lagt avgjørende vekt på forvaltningspraksis. Dette gjelder spesielt hvor praksisen er av en vis varighet om omfang, jfr Rt.1975 s.992 Hjelmaas-Larsen. Videre har det blitt lagt større vekt på praksis i skatteyters favør enn disfavør, noe som kommer til uttrykk i Rt.2001 s. 1444 Skøyen Næringspark. En verdsettelse etter aal § 11 i stedet for etter § 11A vil, dersom man ser på arveavgiften isolert, i mange tilfeller klart være i disfavør av skatteyter.

## 2.5 Verdsettelsens betydning for avgiftspliktens omfang

Når det ved beregning av arveavgift for bolig- og fritidseiendommer skal tas utgangspunkt i eiendommens omsetningsverdi, vil arveavgiftens størrelse avhenge mye av boligmarkedet som sådan. De siste årene har boligprisene steget, og da kanskje spesielt prisen på fritidseiendommer i attraktive strøk, eksempelvis langs kysten. Tall fra Eiendomsmeglerbransjens boligprisstatistikk viser at boligprisene i 2006 steg med 18,6 % fra 2005.<sup>22</sup> Tall fra SSBs Boligprisindeks viser at boligprisene i 4. kvartal 2006 var 16,7 % høyere enn 4.kvartal 2006.<sup>23</sup> Økning i boligpriser vil resultere i høyere omsetningsverdi, og dermed også høyere arveavgift. Dette vil kunne resultere i at arveavgiften blir så høy at det skaper likviditetsproblemer hos den avgiftspliktige. Vedkommende har rett og slett ikke midler til å betale avgiften. En løsning kan være at man belåner eiendommer for å betale avgiften, men dette forutsetter at man kan betjene lånet. En annen løsning er å leie ut eiendommen for en periode slik at leieinntektene kan brukes til å betale avgiften. Den forholdsvis korte fristen for betaling av avgiften kan imidlertid gjøre det vanskelig å benytte seg av denne metoden. Ved gaver forfaller avgiften til betaling tre måneder regnet fra rådighetservervet, jfr aal § 20 første ledd litra c. Siste utvei vil derfor kunne bli at den

---

<sup>22</sup> Statistikk utarbeidet av Econ for finn.no [http://www.nef.no/asset/1424/1/1424\\_1.pdf](http://www.nef.no/asset/1424/1/1424_1.pdf) tilgang 09.04.07

<sup>23</sup> Boligprisindeksen <http://www.ssb.no/emner/08/02/30/bpi/> tilgang 09.04.07

avgiftspliktige må selge eiendommen for å kunne betale arveavgiften, en problemstilling jeg vil komme tilbake til flere ganger nedenfor.

På bakgrunn av ovennevnte forsøker mange derfor å få satt så lav verdi som mulig på eiendommen, idet dette også vil innebære lavere arveavgiftsgrunnlag.

## 2.6 Forholdet mellom arveavgiften og skatt på inntekt

Arveavgift og skatt på inntekt henger nøye sammen. Arveavgiften er blitt betegnet som

*”...en inntektsskatt skreddersydd for arveererv (og visse gaver).”<sup>24</sup>*

Samspillet mellom de to skattene åpner for diskusjoner rundt hvorvidt det innebærer en form for dobbeltbeskatning at en fordel ikke blir avgiftsfri som et resultat av at det allerede er betalt inntektsskatt av de verdiene som arves. Denne problemstillingen vil bli grundigere behandlet i den rettspolitiske delen.

### 2.6.1 Hovedregelen om skatt på inntekt

Legalitetsprinsippet tilsier at skatteplikt krever hjemmel i lov.

De store hovedreglene om skatteplikt på inntekt er hjemlet i sktl § 5-1 (1) og (2):

*”(1) Som skattepliktig inntekt anses enhver fordel vunnet ved arbeid, kapital eller virksomhet samt pensjon, føderåd og livrente.*

*(2) Som skattepliktig inntekt anses gevinst ved realisasjon av formuesobjekt utenfor virksomhet, sml. § 5-30...”*

---

<sup>24</sup> Zimmer (1990) side 30, med henv til SKI 1904 s 103

Av særlig interesse for den videre fremstillingen er ”*fordel vunnet ved kapital*” og ”*gevinst ved realisasjon av formuesobjekt*.”

## 2.6.2 Fordel vunnet ved kapital

Med *fordel* menes at det mottatte har økonomisk verdi, men ikke er tilgjengelig for alle. Hva som regnes som *kapital* er oppregnet i sktl § 5-20 (1). Bestemmelsen gir imidlertid ingen uttømmende oppregning, jfr *blant annet*. Fordelen kommer i form av avkastning eller gevinst på kapitalen. Avkastning er en løpende fordel man får ved å inneha slik kapital, jfr sktl § 5-1 (1), mens gevinst er en engangsbegivenhet som inntreffer ved eksempelvis realisasjon, jfr sktl § 5-1 (2). Slike fordeler knyttet til fast eiendom regnes som skattepliktig inntekt etter § 5-20 (1) litra a.

Tilknytningsvilkåret *vunnet ved* tilsier at det må være en sammenheng mellom den oppnådde fordelen og innvinningsmåten.

## 2.6.3 Gevinst ved realisasjon av formuesobjekt

Som nevnt ovenfor er gevinst ved realisasjon en engangsbegivenhet knyttet til formuesobjektet, og skattepliktig etter sktl § 5-1 (2). Hva som regnes som *realisasjon* i skattelovens forstand er beskrevet i sktl § 9-2 (1), og omfatter

”... *overføring av eiendomsrett mot vederlag og opphør av eiendomsrett...*”

Salg og gavesalg regnes etter dette som realisasjon, og gevinsten er i utgangspunktet skattepliktig.



Overføring i form av arv eller gave regnes imidlertid ikke som realisasjon, jfr sktl § 9-2 (3) litra a og b. Ved slik overføring påløper uansett ikke skatt som beskrevet i sktl § 5-1, jfr sktl § 5-50 (3).

*” Som inntekt regnes ikke formuesforøkelse ved arv eller gave ”*

Denne bestemmelsen må ses i sammenheng med aal § 2 som oppstiller en avgiftsplikt for formuesforøkelsen i form av arv og visse gaver. Arveavgiften trer her i stedet for inntektskatten, og begrunner dermed avgiftsfritaket i sktl § 5-50 (3).

Videre kan reglene om inntektsskatt ha betydning for givers motiver ved overføringen.

#### 2.6.4 Unntak fra skatteplikten for bolig- og fritidseiendom

Sktl § 9-3 oppstiller unntak fra den ovennevnte skatteplikten for gevinst ved realisasjon. Denne bestemmelsen har betydning for oppgavens tema av flere grunner. For det første av hensyn til diskontinuitetsprinsippet som omtales nedenfor under punkt 2.6.11, dersom vilkårene i § 9-3 ikke er oppfylt på foreldrenes hånd, kan den latente skatteplikten på gevinst fjernes ved overføring til barna. Videre har bestemmelsen betydning for mottaker ved senere realisasjon av det ervervet formuesobjekt; her bolig- eller fritidseiendom. Dersom vilkårene i § 9-3 er oppfylt, vil verdistiging i mottakers eiertid være skattefri, motsatt er den skattepliktig dersom vilkårene ikke er oppfylt. Jeg kommer nedenfor til å se nærmere på vilkårene for skattefritak etter § 9-3. Det nevnes i denne forbindelse at dersom vilkårene for fritak fra skatteplikten er oppfylt, gis det heller ikke fradrag for tap etter sktl § 6-2, jfr sktl § 9-4 (1).

### 2.6.5 Boligeiendom

Etter sktl § 9-3 (2) er gevinst ved realisasjon av boligeiendom på visse vilkår fritatt fra skatteplikten. Det oppstilles vilkår til henholdsvis eie- og botid. For det første må eieren ha eid eiendommen i minst ett år når realisasjonen finner sted. Videre må den være benyttet som egen bolig i minst ett av de siste to årene før realisasjonen. Med uttrykket *brukt som egen bolig* menes at den benyttes som ditt hjem og ikke leies bort til andre, sml også sktl § 3-1 (5). Kortere fravær, for eksempel ved innleggelse på sykehus eller institusjon, eller en reise som strekkes seg over det som regnes som vanlig ferie, har som hovedregel ikke ført til avbrudd i botiden. Også fravær i forbindelse med arbeid kan regnes som en brukshindring som ikke fører til endringer i botiden. Bestemmelsens ordlyd taler imidlertid for begrensinger i dette hvor eieren kjente til at en slik brukshindring kunne forekomme allerede da han ervervet boligen.

I utgangspunktet kan en skattyter ikke opparbeide seg botid for mer enn en boligeiendom av gangen. Enkelte bindende forhåndsuttalelser<sup>25</sup> fra ligningsmyndighetene kan trekke i retning av at det i særlige tilfeller er mulig å opparbeide seg botid for flere boligeiendommer samtidig, men dette gjelder så spesielle tilfeller at de vil falle utenfor rammen for denne oppgaven.

### 2.6.6 Fritidseiendom

Skatt på gevinst ved realisasjon av fritidseiendom er unntatt skatteplikten på samme måte som ved realisasjon av boligeiendom, jfr sktl § 9-3 (4). Også her oppstilles det vilkår om eie- og botid, men det kreves at den er eid og brukt over en lengre periode. Her må eieren ha eid i minst fem år, og benyttet eiendommen som egen fritidsbolig i minst fem av de siste åtte årene forut for realisasjonen.

For fritidseiendom er det mulig å opparbeide seg botid for mer enn en eiendom av gangen.

---

<sup>25</sup> Se Lov om ligningsforvaltning av 13. juni 1980 nr 18, heretter forkortet lign, kapittel 3A.

### 2.6.7 Fordelsbeskatning ved vederlagsfri bruk av andres bolig- og fritidseiendom

Tidligere var den fordel man fikk ved bruk av egen bolig skattepliktig som kapitalinntekt. Denne reglen ble endret med virkning fra og med inntektsåret 2005, jfr sktl § 7-1 (1), og gjelder også for bruk av egen fritidsbolig, jfr § 7-1 (2).

Vederlagsfri bruk av andres eiendeler regnes fortsatt som skattepliktig inntekt, jfr sktl § 5-20 (3). For bruk av fast eiendom og fritidseiendom må denne bestemmelsen ses i sammenheng med sktl § 7-1. Forarbeidene til denne bestemmelsen likestiller nære slektingers vederlagsfrie bruk av bolig- og fritidseiendom med egen bruk, forutsatt at slektingen dekker driftsutgiftene, herunder ytre og indre vedlikehold.<sup>26</sup> Skattedirektoratet er instruert til å legge opp en ligningspraksis som ivaretar dette. Regelen vil kunne få betydning hvor bolig overføres med forbehold om bruksrett. Hvordan det gjennomføres i praksis omtales i den videre fremstillingen under punkt 3.3.6.

### 2.6.8 Gevinst- og tapsberegningen

Selv om mottaker i første omgang ønsker å beholde eiendommen kan det hende at den skal realiseres ved en senere anledning. Dersom vilkårene for skattefritak i § 9-3 ikke er oppfylt, må det foretas en gevinst- /tapsberegning. Eiendommen kan ha steget eller sunket i verdi siden ervervelsen, og dette vil utløse henholdsvis en plikt til å svare skatt av gevinsten eller en rett til å kreve fradrag for tapet. Ved denne beregningen er det to sentrale begreper; inngangs- og utgangsverdi. Ved overføring av bolig- og fritidseiendom som ledd i arveplanlegging er dette et viktig moment å ta med i vurderingen.

---

<sup>26</sup> Ot.prp nr 1.2004-2005 pkt 3.3.5.

### 2.6.9 Inngangsverdi

Begrepet beskrives i teorien som kostpris, det vil si hva gjenstanden kostet eieren ved ervervelsen, både ved kjøp og produksjon.<sup>27</sup> Et annet utgangspunkt som hevdes i teorien er at inngangsverdien settes til gjenstandens verdi ved ervervelsen.<sup>28</sup>

Beskrivelsen i Lignings-ABC 2006 er sammenfallende med Zimmers teori, slik at ved beregning av inngangsverdi tar avgiftsmyndigheten utgangspunkt i opprinnelig kostpris med tillegg og fradrag som har betydning frem inngangsverdien får betydning. Ved beregning av midler som er ervervet ved arv eller gave kan inngangsverdien ikke settes høyere enn det beløpet som ble lagt til grunn ved beregningen av arveavgiften, jfr bindingen i sktl § 9-7.

### 2.6.10 Utgangsverdi

Utgangsverdien er det nettovederlaget du faktisk mottar ved eksempelvis realisasjon av gjenstanden. Utgangsverdien er derfor ikke nødvendigvis sammenfallende med gjenstandens reelle verdi på det samme tidspunktet. Etter sktl § 13-1 kan utgangsverdien i visse tilfeller fastsettes etter skjønn. Et av vilkårene er at det må foreligge interessefellesskap mellom skattyteren og en annen person, samt at prisen som er betalt avviker fra omsetningsverdien.

### 2.6.11 Skattemessig diskontinuitet

Prinsippet om skattemessig diskontinuitet medfører at mottaker ikke trer inn i arvelater eller givers skattemessige posisjoner, de får med andre ord ikke betydning for mottakers skattemessige posisjon ved overføring av fast eiendom. Er det eksempelvis på arvelaters eller givers hånd enn latent gevinstskatt som ville kommet ved realisasjon, bli denne

---

<sup>27</sup> Zimmer (2005) side 274

<sup>28</sup> Aarbakke (1990) s 102-103

skattefri ved overføring i form av arv eller gave. Mottaker får ny inngangsverdi. Dette prinsippet er for visse skatteposisjoner forutsatt av sktl § 9-7, og kan få betydning for mottaker i flere relasjoner.

Denne bestemmelsen sier, som nevnt ovenfor under punkt 2.5.9 at mottakerens inngangsverdi, det vil si det beløpet som skal benyttes ved beregning av eksempelvis gevinst eller fradrag for tap, ikke kan settes høyere enn det beløpet som legges til grunn ved arveavgiftsberegningen, jfr aal § 11. Bestemmelsen har sin bakgrunn i at mottaker ikke skal kunne argumentere for en lav omsetningsverdi når man skal beregne arveavgift og senere for en høy verdsettelse av samme eiendom på samme tidspunkt når inngangsverdien skal beregnes. Som det vil redegjøres for nedenfor må man derfor tenke langsiktig når man fastsetter hvilket beløp man ønsker benyttet ved avgiftsberegningen.

#### 2.6.12 Skattemessig kontinuitet

Fra og med inntektsåret 2006 er det innført et prinsipp om kontinuitet ved arv og gave, som hovedregel mellom personlige skatteyttere, av aksjer og andeler i visse formuesobjekter jfr sktl §§ 10-33 og 10-12, kfr § 10-46. I motsetning til ved diskontinuitet innebærer dette at den som mottar dette i arv eller gave trer inn i arvelater eller givers skattemessige posisjoner tilknyttet formuesobjektet. Etter innføringen av prinsippet er det derfor muligheten til å overføre aksjer, fondsandeler etc. til barn eller barnebarn for å gjøre latent gevinst skattefri vesentlig svekket. På bakgrunn av dette ble det mot slutten av inntektsåret 2005 flere steder ble redegjort for hvor gunstig det var å overføre slike formuesobjekter før årsskiftet.<sup>29</sup>

Begrunnelsen for innføringen av kontinuitetsprinsippet var å unngå planlegging i forhold til høye skjermingsfradrag, jfr sktl § 10-12. Reglene om skjermingsfradrag på aksje ble innført

---

<sup>29</sup> Eksempelvis [www.advokat-hoie.no/tema/page12/page23/page23html](http://www.advokat-hoie.no/tema/page12/page23/page23html) , [www1.vg.no/pub/vgart.php?artid=111333](http://www1.vg.no/pub/vgart.php?artid=111333) og [www.dnbnor.no/person/nyheter/spar\\_skatt\\_05.html](http://www.dnbnor.no/person/nyheter/spar_skatt_05.html) , tilgang 28.03.07

samtidig med kontinuitetsprinsippet, og skal avdempe skatteplikten på aksjeutbytte. Fradraget utgjør skjermingsgrunnlaget for aksjen multiplisert med skjermingsrenten, en rente som fastsettes av departementet årlig, jfr sktl § 10-12 (2) 3 punktum. Når skjermingsgrunnlaget skal beregnes med utgangspunkt i aksjens inngangsverdi ville diskontinuitetsprinsippet kunne føre til at mottaker kunne ta ut et større skattefritt utbytte enn det giver kunne ha gjort.

## 2.7 Omgåelsesnormen

Disposisjoner mellom nærstående kan ofte lede til spørsmål om omgåelse, som igjen kan føre til at skatte- og avgiftsmyndigheten foretar gjennomskjæring. Foreldre og barn er egne skattesubjekter, og overdragelser dem i mellom skal i utgangspunktet legges til grunn. Tilknytningen dem i mellom fører imidlertid til at man ved visse disposisjoner kan stille spørsmålstegn ved egenverdien utover de skatte- og avgiftsmessige virkningene. Jeg kommer nedenfor til å gå igjennom hovedtrekkene ved omgåelse av henholdsvis skatte- og arveavgiftsregler.

Dette er et aktuelt tema, og Høyesterett mente i Rt.1978 s 60 Smestaddommen, at det var av en slik interesse å få avgjørelse i denne type saker at det ikke ble tilkjent saksomkostninger for noen instans, jfr tvistmålsloven § 180 første ledd.<sup>30</sup>

### 2.7.1 Omgåelse av skatteregler

Omgåelsesproblematikken har fått stor plass på skatterettens område, men normen er kun lovregulert i den spesielle bestemmelsen i sktl § 14-90, som gjelder for skattemotiverte transaksjoner i selskaper som nevnt i sktl § 2-2. Omgåelse av skatteregler har imidlertid vært behandlet en rekke ganger i Høyesterett, noe som har ført til at det i dag eksisterer en ulovfestet omgåelsesnorm i skattesaker, hvilket illustrerer domstolenes rettsskapende

---

<sup>30</sup> Lov om rettergangsmåten for tvistemål av 13.august 1915 nr 6, heretter forkortet tvml.

virksomhet godt. Grunnvilkåret for gjennomskjæring er at hovedformålet er å spare skatt, med dette er ikke alene tilstrekkelig, jfr Rt. 1999 s 946 ABB og Rt.2002 s 456 Hydro Canada. I førstnevnte dom uttalte førstvoterende dommer Matningsdal på side 955 følgende:

*”Gjennomskjæring kan ikke foretas utelukkende fordi en transaksjon er skattemessig motivert. Men dersom de skattemessige virkningene fremtrer som hovedsaken, kan det være grunnlag for gjennomskjæring. Avgjørelsen beror på en totalvurdering hvor de sentrale spørsmål er hvilken egenverdi disposisjonen har ut over skattebesparelsen, og om det skatterettslige resultatet ved å følge formen fremtrer som stridende mot skattereglenes formål. ”*

For å kunne foreta gjennomskjæring må man altså kunne slutte at den skattemessig motiverte transaksjonen ikke har andre formål eller virkninger utover det å spare skatt, og at disposisjonen slik den er gjennomført anses å være illojal mot det som antas å være formålet bak den aktuelle skatteregelen.

Skatteplanlegging foregår ofte ved at man planlegger og gjennomfører flere transaksjoner etter hverandre. Høyesterett har slått fast at man i slike tilfeller kan bedømme hele transaksjonskjeden samlet, jfr Rt . 1976 s 302 Ragelas.

Gjennomskjæring i forbindelse med overføring av fast eiendom mellom nærstående ble blant annet behandlet i Smestaddommen, og nå sist i Rt .2006 side 1062. Begge dommene gjaldt overdragelse fra foreldre til barn, som *umiddelbart* solgte eiendommen videre. I Smestad-dommen ble tomtearealer solgt fra A til hans barn som solgte videre til kommunen. I domspremissene ble det lagt avgjørende vekt på at barna kun var eiere av tomtearealene i 24 timer, og kun ble brukt som mellomledd for å omgå reglene om gevinstbeskatning. Retten kom at salget til barna ikke hadde noen egenverdi utover tilgang

til kjøpesummen. Gjennomskjæringen kunne gjennomføres, hvilket medførte at det kunne foretas gevinstbeskatning på As hånd. Dommen var enstemmig.

Dommen fra 2006 har et nokså likelydende faktum. Rettsspørsmålet i denne saken var om A før salget av en eiendom hadde overført sin andel av denne til sine barn, og videre om disposisjonen med hjemmel i den ulovfestede gjennomskjæringsregelen kunne tilsidesettes slik at A likevel kunne skattes for gevinsten ved salget. Som i Smestad-dommen kom retten til at vilkårene for gjennomskjæring var tilstede. Førstvoterende la vekt på at det innenfor et kort tidsrom var gjennomført en planlagt transaksjonskjede som var skattemessig motivert og praktisk talt uten egenverdi. Dommen var enstemmig i resultatet, men to av dommerne vurderte faktum litt annerledes.

### 2.7.2 Omgåelse av arveavgiftsregler

Det er etter dette klart at det er mulig å foreta gjennomskjæring ved skattemotiverte transaksjoner. Frem til nylig har Høyesterett ikke tatt konkret stilling til om den samme omgåelsesnormen skal gjelde ved omgåelse av arveavgiftsregler. I Rt.2006 s 1199 slo Høyesterett imidlertid fast at normen kan gjøres gjeldende også på dette området. Saken gjaldt gyldigheten av et arveavgiftsvedtak etter aal § 11 A. Rettsspørsmålet var det i forhold til aal § 11A og dagjeldende selskapsskattelov § 2-2 nr 2 var grunnlag til å foreta gjennomskjæring. I domspremissene ble det redegjort for at den ovenfor siterte sammenfatningen fra Rt. 1999 s 946 ABB også vil tjene som veiledning ved spørsmålet om gjennomskjæring på arveavgiftens område. De ulike hensynene må imidlertid vektlegges noe annerledes. Det vises blant annet til det legitime ved å planlegge generasjonsskifter slik at arveavgiften blir lavest mulig, og det forhold at arveavgiftsreglene ikke i samme grad som skattereglene er preget av hensynet til nøytralitet. Dette kan synliggjøres med følgende sitat, inntatt i dommens punkt 57:



*”Det gir seg selv at det normalt ikke vil være aktuelt å vurdere gjennomskjæring begrunnet i at arvelater har organisert sine investeringer med sikte på at arveavgiften skal bli så liten som mulig.”*

I januar 2007 ble det prosedert en lignende sak i Oslo tingrett, TOSLO-2006-69075. Denne saken gjaldt gyldigheten av Skattedirektoratets avgiftsfastsettelse av arveavgift ved overføring av et franchisekonsept til nystiftet aksjeselskap, som sønnene til stifteren umiddelbart kjøpte aksjer i med midler de hadde mottatt fra faren, øremerket til dette formålet. Hovedspørsmålet var om overføringen var å anse som en gave som det skulle svares arveavgift av etter aal § 2 første ledd litra e jfr litra a, og videre om det var grunnlag for gjennomskjæring. Retten kom etter en samlet vurdering til at vilkårene for gjennomskjæring var tilstede. I domspremissene vises det til vurderingene som ble gjort i Rt.2006 side1199, og tidligere dommer om gjennomskjæring på skatterettens område.

Etter dette kan man slutte at ved arveplanlegging må man vurdere transaksjonene med det for øyet at avgiftsmyndighetene kan foreta gjennomskjæring dersom vilkårene for dette er tilstede. Når det likevel er tillatt å planlegge slik at avgiften blir lavest mulig, samt at det kun har vært prosedert et fåtall av slike saker, kan vel det tale for at problemet ikke er vesentlig på arveavgiftens område. En annen synsvinkel kan være at den lange saksbehandlingstiden, (både i forvaltningen og rettsystemet), samt de kostnadene en privatperson må ta høyde for ved å føre en slik sak inn i rettssystemet, er en for stor risiko til at de forsøker å overprøve avgiftsmyndighetens vedtak. Jeg har i denne forbindelse gjentatte ganger forsøkt å kontakte Oslo og Akershus skattefogdkontor for å få svar på hvor ofte de foretar slike gjennomskjæringer, men det har ikke lyktes å få svar på mine henvendelser.

### 3 Planlegging av arveavgift og inntektsskatt - tilpasning til dagens regler

#### 3.1 I hvilke tilfeller kan arveplanlegging i form av eiendomsoverdragelse være et alternativ?

Det finnes som nevnt ulike måter å tilpasse seg dagens regler om arveavgift og inntektsskatt på, slik at man totalt kommer heldigere ut økonomisk sett enn det kan se ut ved første øyekast. Dette gjelder spesielt hvis man planlegger en stund fremover i tid, slik at man også tar skatteperspektivet med i bildet. Arveplanlegging kun med det for øyet i minimere arveavgiften er ikke nødvendigvis et fullgodt alternativ.

#### 3.2 Ulike måter å gjennomføre overdragelsen på belyst ved praktiske eksempler

Jeg kommer i det følgende til å redegjøre for ulike måter å gjennomføre en eiendomsoverdragelse før arvefall på, og hvilke skatte- og avgiftsmessige konsekvenser man da må tenke på. Videre kommer jeg til å se på hvilke råd som faktisk har blitt gitt om slike overføringer, og hvor stor vekt man kan legge på disse. Ved å gå inn på de store søkemotorene som finnes på internett og legge inn nøkkelord som ”arveavgiften” eller ”spar arveavgift” vil man få veldig mange treff på artikler og uttalelser om dette.<sup>31</sup> Slike artikler og uttalelser kan ikke regnes som rettskilder, men det er et faktum at det for mange er deres første forsøk på å innhente kunnskap om juridiske problemstillinger. Finner vedkommende da en løsning som passer for seg, er det likevel ikke sikkert han har tatt høyde for alt han burde.

De ulike metodene vil bli belyst ved praktiske eksempler, og den samme ”familien” vil benyttes i alle eksemplene. Jeg benytter meg også av litt tilleggsinformasjon om hvordan familien ”tenker” for at eksemplene skal bli reelle.

---

<sup>31</sup> søk på ”arveavgiften” på [www.google.com](http://www.google.com) 21.03.07 gav 31 400 treff.  
søk på ”spar arveavgift” på [www.google.com](http://www.google.com) 21.03.07 gav 21 400 treff.

Familien består av foreldrene Ola på 75 år og Kari Olsen på 70 år, og de tre barna Per, Pål og Espen. Foreldrene eier en boligeiendom i Nannestad kommune, en aksjeleilighet i Oslo kommune og en fritidseiendom i Vestby kommune.

Eiendommen i Nannestad bygde Ola i 1978, og kostprisen var kroner 400 000,-

Leiligheten i Oslo kjøpte Ola og Kari sammen i 1999 for kroner 900 000,- (fellesgjeld kroner 600 000,-)

Fritidseiendommen kjøpte Ola og Kari sammen i 1980 for kroner 300 000,-

I regnestykkene verdsettes eiendommen til antatt omsetningsverdi, uten forsøk på lavere verdsettelse. De tilfellene det kan være aktuell å anta en slik verdsettelse på gavemelding vil bli omtalt under punkt 3.5

### 3.2.1 Salg til omsetningsverdi hvor kjøpesummen betales

Ekteparet Olsen har et sterkt ønske om at deres eldste sønn, Per, skal overta hjemstedet i Nannestad. Per har en forholdsvis god økonomi, og vil gjerne kjøpe huset av foreldrene slik at de på den måten får frigitt den kapitalen som nå er bundet opp i eiendommen.

Eiendommen ble som nevnt bygget av Ola i 1979, og kostnadene ved tilvirkningen (inklusive andel i indirekte kostnader, tillagt inntektsført fortjeneste), gav Ola en inngangsverdi på kroner 400 000,-. I forbindelse med overdragelse er det innhentet takst fra takstmann som viser at eiendommen i dag har en omsetningsverdi på kroner 1 900 000,-

Dersom Per kjøper eiendommen til takst vil det ikke påløpe noe arveavgift for han. For foreldrene vil denne måten å gjennomføre overdragelsen på imidlertid resultere i at de realiserer eiendommen, jfr sktl § 9-2 (1) litra a. Nå har Ola bodd i huset siden det var ferdigstilt, og Kari siden de giftet seg året etter, slik at vilkårene for skattefritak i sktl § 9-3

(2) er oppfylt. For at overføringen skal få rettsvern, slik at den gir virkning ovenfor utenforstående, må overdragelsen tinglyses, jfr eksempelvis i forhold til foreldrenes eventuelle kreditorer. Ved tinglysing av boligeiendom påløper det en dokumentavgift. Dokumentavgiftsloven<sup>32</sup> § 1 viser at det er Stortinget som fatter vedtak om hva det skal svares dokumentavgift på. Etter vedtaket for budsjetterminen 2007<sup>33</sup> skal det ved hjemmelsoverføring tilhørende fast eiendom svares dokumentavgift tilsvarende 2,5 % av avgiftsgrunnlaget.

Gjennomføres overføringen som nevnt ovenfor vil kostnadene derfor bli som følger:

Kjøpesum		kroner 1 900 000,-
Dokumentavgift	2,5 %	kroner 47 500,-
Tinglysing av skjøtet		kroner 1548,-
Sum kostnader ved overføring		kroner 1 949 048,-

Dersom Per senere realiserer eiendommen, vil han nå ha få en høyere inngangsverdi enn det foreldrene hadde. På samme måte som ved foreldrenes realisasjon vil dette være uten betydning dersom han oppfyller vilkårene i sktl § 9-3 (2). Er vilkårene ikke oppfylt, vil inngangsverdien ha betydning ved beregningen av skattepliktig gevinst etter sktl § 5-1 (2) eller fradrag for tap etter sktl § 6-2 (2). Høyere inngangsverdi vil da resultere i henholdsvis lavere skattepliktig gevinst ved verdistigning, eller større fradragsberettiget tap dersom eiendommen har sunket i verdi.

### 3.2.2 Salg til omsetningsverdi hvor kjøpesummen gjøres opp i form av lån fra selger til kjøper

De faktiske forholdene omkring overføringen er de samme som i eksempelet ovenfor, med unntak av en ting; kjøpesummen skal gjøres opp ved at Per låner pengene huset koster av

---

<sup>32</sup> Lov om dokumentavgift av 12. desember 1975 nr 59, heretter forkortet dal.

<sup>33</sup> Forskrift av 28. november 2006 nr 1342, kap 5565 post 70 § 1

foreldrene. For at lånet ikke skal bli ansett som en gave fra foreldrene, som igjen vil utløse arveavgift, må lånet være som et reelt lån, på linje med de lån man får fra finansinstitusjoner. Dersom avgiftsmyndigheten finner det tvilsomt at lånet skal innfris, kan de etter aal § 16 nekte fradrag i arveavgiftsgrunnlaget, slik at overføringen av huset blir regnet som gave og dermed utløser avgiftsplikt. Alternativt kan avgiftsmyndigheten innrømme fradrag med forbehold om omberegning. Lånet bør med andre ord inneholde en del markedsbetingelser, eksempelvis avtale om nedbetalingstid og renter. Dersom lånet ikke anses å være reelt, ses det bort fra i sin helhet. Finner avgiftsmyndigheten at låner i og for seg virker reelt, men at de fastsatte rentebetingelsene er for lave, regnes rentefordelen som avgiftspliktig gave i arveavgiftslovens forstand. Avgiftsmyndigheten legger til grunn at de aksepterer samme normalrente som den som legges til grunn ved lån i arbeidsforhold. Denne rentesatsen fastsettes av Stortinget hvert år, og kan endres annenhver måned. Etter FSFIN § 5-12-5 (2) utgjør normrenten gjennomsnittrenten med et påslag på 0,5 prosentpoeng, og de eksakte rentesatsene kunngjøres på skatteetatens hjemmesider.<sup>34</sup> For perioden mars – april 2007 er normrenten 4 %.

Det avtales at lånet skal være avdragsfritt de første 10 årene eller frem til foreldrenes død. Videre vil det på grunn av låneforholdets notoritet være lønnsomt å ordne forholdet i et gjeldsbrev. Dette gjøres i form av et skriftlig dokument hvor Per uten forbehold erklærer å skyldte foreldrene kroner 1 900 000,-.

Er forholdene rundt overføringen noenlunde oversiktlige vil avgiftsmyndigheten kunne finne det tilstrekkelig å notere forholdet, for så å undersøke forholdet nærmere ved givers død. Under forutsetning at avgiftsmyndigheten godkjenner lånet, vil kostnadene ved overføringen bli som følger:

Kjøpesum		kroner 0,-
Dokumentavgift	2,5%	kroner 47 500,-
Tinglysing av skjøtet		kroner 1548,-
Tinglysing av panteobligasjon		kroner 1935,-

---

<sup>34</sup> <http://www.skatteetaten.no/Templates/TabellerOgSatser.aspx?id=46384&epslanguage=NO>



kroner 250 000,- fra hver av foreldrene avgiftsfritt. Av de resterende kroner 1 400 000,- må det svares avgift. For de neste 300 000,- etter fribeløpet skal det svares avgift med 8 %, satsen for midler som overstiger dette er 20 % Etter dette blir kostnadene i forbindelse med overføringen som følger

Arven/gavens verdi	kroner 1 900 000,-
--------------------	--------------------

Arveavgiftsberegningen– halvparten regnes å komme fra Ola og halvparten fra Kari

Fritatt for arveavgift	kroner 500 000,-
------------------------	------------------

Gjenstand for arveavgift	kroner 1 400 000,-
--------------------------	--------------------

Arveavgift 8 %	kroner 48 000,-
----------------	-----------------

Arveavgift 20%	kroner 160 000,-
----------------	------------------

Sum arveavgift	kroner 208 000,-
----------------	------------------

### 3.2.3 Gavesalg

Eiendommen i Nannestad kan også overføres til Per som et gavesalg.

Foreldrene gir ikke uttrykk for at gaveelementet skal regnes som forskudd på arv. Dette betyr at det ikke skal føre til avkorting før utdeling av eventuell senere arv fra foreldrene, jfr al § 38.

Gavesalg regnes også som realisasjon etter sktl § 9-2 (1) litra a, men som nevnt ovenfor oppfyller foreldrene vilkårene for skattefritak i sktl § 9-3 (2). Foreldrene og Per blir enige om at han skal betale kroner 1 000 000,- i vederlag og motta de resterende kroner 900 000,- i gave, som vil utløse plikt til å svare arveavgift. Kostnadene blir etter dette som følger

Vederlag til foreldrene	kroner 1 000 000,-
-------------------------	--------------------

Dokumentavgift	2,5 %	kroner 47 500,-
----------------	-------	-----------------

Tinglysing av skjøtet	kroner 1548,-
-----------------------	---------------

Arveavgiftsberegningen – halvparten regnes å komme fra Ola og halvparten fra Kari

Gave	kroner 900 000,-
Fritatt for arveavgift	kroner 500 000,-
Gjenstand for arveavgift	kroner 400 000,-
Minus utgifter jfr, aal § 15	kroner 49 048,-
Arveavgiftsgrunnlag	kroner 350 952,-
Arveavgift 8%	kroner 28076,-
 Totale utgifter ved overføringen	 kroner 1 077 124,-

Også i dette eksemplet må Per tenke på hvor lenge han har tenkt å beholde eiendommen i forhold til gevinst og tap ved realisasjon.

Videre har Per nå benyttet seg av de fribeløpene han har ved arv fra Ola og Kari, slik at dersom han senere mottar ytterligere arv må det svares arveavgift av hele beløpet, jfr aal §§ 5 og 19.

#### 3.2.4 Eiendommen overføres i sin helhet som en gave

Jeg går nå over til å benytte aksjeleiligheten om eksempel, dette for å belyse reglene omkring overføring av utleieleilighet.



Aksjeleiligheten i Oslo kjøpte ekteparet Olsen i 1999. Formålet med kjøpet var å leie ut leiligheten og de har aldri selv bodd i den. Fremleie ble godkjent av boligaksjeselskapet. Nå synes de imidlertid at det blir for mye jobb med den. I tillegg har de fått med seg at lignende leiligheter i området stiger i verdi. De kjøpte leiligheten for kroner 900 000,- og det heftet en fellesgjeld på kroner 600 000,-. Fellesgjelden er nå kroner 400 000,-.

Prisstatistikk i området viser at leilighet med lik standard og størrelse i dag selges for gjennomsnittlig kroner 2 000 000,-. Siden de ikke har bodd i leiligheten selv, vil et salg utløse skattepliktig gevinst, jfr sktl § 5-1, jfr sktl §§ 9-3 (2) og 9-5. De ønsker derfor at sønnen Pål skal overta den. Jeg går ikke inn på de eventuelle hinder man må over for å overføre en aksjeleilighet, så som boligaksjeselskapets forkjøpsrett og godkjenning. I praksis har de fleste boligselskaper fjernet slike vedtekter, slik at det ikke lenger er noen reell hindring.

De administrative kostnadene ved eierskifte av aksjeleilighet er betydelig lavere enn ved for eksempel selveierleilighet og enebolig. Selve overtakelsen av aksjeleiligheter tinglyses ikke, det vil derfor ikke bli avkrevd dokumentavgift. Kjøper må som regel betale et transportgebyr til aksjeselskapet, et honorar som kan variere fra noen hundre til flere tusen kroner.

I forhold til verdsettelse vises det til punkt 2.4; aksjeleilighet verdsettes i praksis etter normen i aal § 11.

På bakgrunn av dette vil gaveoverføringen av aksjeleiligheten gi en omtrentlig kostnad som nedenfor

Transportgebyr ved overføring av aksje	kroner 1000,- <sup>35</sup>
--	-----------------------------

Arveavgiftsberegningen- halvparten anses å komme fra Ola og halvparten fra Kari

Gavens verdi	kroner 2 000 000,-
Fritatt for arveavgift	kroner 500 000,-
Minus utgifter, jfr aal § 15	kroner 1000,-

---

<sup>35</sup> Tatt utgangspunkt i de leilighetene som lå ute til salgs på [www.finn.no](http://www.finn.no) 22.03.07

Gjenstand for arveavgift	kroner 1 499 000,-
Arveavgift 8%	kroner 48 000,-
Arveavgift 20%	kroner 179 800,-
 Totale utgifter ved overføringen	 kroner 228 800,-

Pål har ikke den beste økonomien, og selv et krav på 228 800,- for en leilighet er mye for han. Et alternativ er at foreldrene betaler arveavgiften. Ulempen med denne løsningen er at dette også vil utløse arveavgift på kroner 45 760,- (20% av kroner 228 800,-). Et annet alternativ kan derfor være at Pål tar opp lån med pant i aksjen for å betale arveavgiften. Han har jo fortsatt fått en verdifull leilighet, eller rettere sagt boret til leilighet for en billig penge. Forutsatt at boligaksjeselskapet godkjenner at han fremleier leiligheten, vil han kunne leie ut slik at en del av leieinntektene kunne betale avdragene på lånet. Her må han imidlertid ta høyde for skattepliktene ved utleie av bolig, jfr sktl § 5-1 (1), kfr sktl § 5-20 (1) litra a. Utleieinntektene er som hovedregel skattepliktig inntekt, noe som gir 28 % skatt på disse. Pål må derfor sammenligne netto utleieinntekt med boliglånsrentene. I dag vil inntektene ved utleie stort sett være høyere enn renteutgiftene.

Dersom Pål bruker leiligheten som egen bolig, kan leieinntektene i visse tilfeller være skattefri, jfr sktl § 7-2. Dette vil de for eksempel være dersom han leier ut mindre enn halvparten av boligen, regnet etter utleieverdien, eller utleieperioden er mindre enn halve inntektsåret.

Et siste alternativ er at han selger leiligheten for å få penger til avgiften. Denne løsningen er imidlertid ikke like lett å gjennomføre i praksis. Arveavgiften forfaller til betaling 3 måneder etter mottakeren får rådighet over gaven, jfr aal § 20. Selger Pål leiligheten så kort tid som tre måneder etter han ervervet den vil det imidlertid kunne stilles spørsmål om den første overføringen mellom foreldrene og Pål hadde noen egenverdi utover det å spare

skatter og avgifter. Dette vil kunne føre til at avgiftsmyndigheten foretar gjennomskjæring på grunn av omgåelse av skatte- og avgiftsregler, jfr punkt 2.7 ovenfor.

Sktl § 9-5, jfr FSSKD § 9-5-1 har egne regler om beregning av gevinst/tap ved realisasjon av andel i boligselskap. Ved beregningen skal det tas hensyn til endringer i selskapets gjeld i eiertiden, slik at det er bruttoverdien som er utgangspunktet ved beregning av inngangs- og utgangsverdi. Denne beregnes hovedsakelig per 1.januar i det året man erverver og realiserer leiligheten (boretten). Ved beregning av Pål's inngangsverdi er denne bundet av arveavgiftsgrunnlaget, jfr sktl § 9-7.

I forhold til ytterligere utdelinger eller arv fra foreldrene har Pål benyttet seg av fribeløpene, jfr aal §§5 og 19.

### 3.2.5 Kombinert gave og forskudd på arv

Selv om foreldrene vil at Pål skal ha leiligheten, kan det tenkes de synes at det, av hensyn til brødrene hans, er litt mye å gi bort to millioner i ren gave. De kan da overføre eksempelvis 2/3 av verdien som gave og 1/3 som forskudd på arv. Gjennomføringen blir den samme som i forrige eksempel og skattespørsmålene er de samme, forskjellen kommer til syne ved foreldrenes død. Kostnadene ved overføringen vil være de samme som i eksempelet ovenfor under punkt 3.2.4.

Ved arveavgiftsberegningen behandles forskudd på arv som hovedregel på samme måte som gaver, jfr Håndboka. Forskudd på arv skal gå til avkortning i arvingens lodd ved fordeling av arven, jfr al § 38.

Forutsetningen for at noe skal regnes som slikt forskudd og dermed komme til avkortning er at dette en gave av en viss størrelse, jfr "...monaleg gåve.." og videre at det er giver/arvelaters ønske eller mening når gaven blir gitt. Det vil være ryddig i forhold til det senere arveoppgjøret om slike ønsker skrives ned, eller i minste fall redegjøres for ovenfor andre livsarvinger, jfr lovens ord "...blir godtgjort at...".

Dersom det blir godtgjort at 1/3 av leilighetens verdi ved overføringen skal være forskudd på arv, skal dette beløpet ved skifte etter foreldrene trekkes fra hans del av arven, jfr al § 40.

Ved skifte etter foreldrene kan avkortningen gjennomføres på flere måter. En måte er at de to brødrene gis samme beløp forlods før man deler det resterende av boet på 3, forutsatt at det ikke er andre arvinger, se da al § 43. Alternativt kan man legge til forskuddsbeløpet i boets midler, dele på tre, gi de to andre brødrene sin fulle tredjedel av dette beløpet og resterende til Pål, jfr fremgangsmåten i RG, 1989 s 276. Hvilken av metodene som benyttes har kun betydning ved den praktiske gjennomføringen, resultatet blir det samme.

Også her har Pål brukt opp fribeløpene sine.

### 3.2.6 Gave til en livsarving med forkjøpsrett til de andre

Fritidseiendommen i Vestby kommune betyr veldig mye for familien Olsen. Foreldrene har derfor et sterkt ønske om at denne ikke må selges ut av familien. De siste årene er det sønnen Espen som har gjort det meste av arbeidet på hytta, og foreldrene ønsker å gi ham den i gave.

Sammenlignet med prisstigning på fritidseiendommer i samme område, antar de at hytta i dag har en omsetningsverdi på kroner 1 750 000,-.

Ønsket om at hytta må bli i familiens eie kan løses ved å sette en klausul ved gaveoverføringen; dersom Espen ønsker å selge hytta før foreldrenes død, skal brødrene ha forkjøpsrett, slik at prisen ikke kan overstige kroner 1 500 000,-. En slik klausul kan få innvirkning på verdsettingen av gaven, som igjen har betydning for arveavgiftsgrunnlaget. Hovedregelen om verdsettelse er som kjent antatt salgsverdi. Med tanke på prisstigningen på fritidseiendommer, og da spesielt langs kysten, vil en klausul om forkjøpsrett redusere gavens verdi for Espen. Han vil ikke kunne selge til markedspris, med unntak av det tilfelle at begge brødrene lar være å benytte seg av forkjøpsretten. Dagens regler er imidlertid utformet slik at dersom slike rådighetsbegrensinger er fastsatt av arvelater eller giver skal de ikke tas hensyn til ved verdsetting, med mindre særlige omstendigheter tilsier det, jfr aal

§ 11 annet ledd. Hvilke omstendigheter regnes etter dette som særlige i aal § 11 annet ledds betydning? Einar Harboe beskriver slike omstendigheter som rådighetsbegrensninger med tilstrekkelig realitet.<sup>36</sup> Det må være mulig å føre kontroll med at rådighetsbegrensningene faktisk overholdes. Det nevnes i denne forbindelse at en tinglyst forkjøpsrett ikke er til hinder for at Espen overfører eiendommen til sine barn. Han kan også selge eiendommen til andre, det er den som har fått forkjøpsretten som må gjøre den gjeldende. Det vises for øvrig til reglene i Lov om løysingsrettar, spesielt §§ 1,8 og 12.<sup>37</sup>

Praktisk sett vil Espen kun kunne selge eiendommen for kroner 1 500 000,-, men siden man skal se bort fra denne klausulen er det kroner 1 750 000,- som må legges til grunn.

Kostnadene ved gaveoverføringen blir derfor som følger

Gavens verdi	kroner 1 750 000,-
Tinglysing av skjøtet	kroner 1548,-
Dokumentavgift 2,5 %	kroner 43 750,-

Arveavgiftsberegningen- halvparten regnes å komme fra Ola og halvparten fra Kari.

Gave	kroner 1 750 000,-
Fritatt for arveavgift	kroner 500 000,-
Gjenstand for arveavgift	kroner 1 250 000,-
Minus utgifter, jfr aal § 15	kroner 45 298,-
Arveavgift 8%	kroner 48 000,-
Arveavgift 30 %	kroner 130 000,-
Totale utgifter ved overføringen	kroner 223 298,-

---

<sup>36</sup> Harboe (2000)s 154-156.

<sup>37</sup> Lov om løysingsrettar av 9.desember 1994, nr 64, heretter forkortet løysl.

Spørsmålet blir så hva som skjer dersom Espen vil selge, og en av brødrene gjør bruk av sin forkjøpsrett. Kan avgiftsvedtaket da gjøres om, slik at Espens avgiftsgrunnlag blir kroner 1 750 000,-, som er den reelle verdien gaven hadde for Espen? Einar Harboe mener at en slik løsning er mulig med hjemmel i aal § 46 annet ledd.<sup>38</sup> Bestemmelsen åpner for nedsettelse av avgiften på grunnlag av konkrete omstendigheter, det arvede objekt, arveavgiftslovens system eller forholdet til annen lovgivning, jfr Retninglinjer for behandling av saker etter § 46 annet ledd i aal.<sup>39</sup>

Harboe legger videre vekt på at den som benytter seg av en forkjøpsrett han eller hun har fått i gave, blir pliktig til å betale arveavgift av gaven når den aktualiseres, dvs når vedkommende benytter seg av forkjøpsretten/ får rådigheten over gaven, jfr aal § 10. Det skal da svares avgift av forkjøpsrettens verdi når han velger å bruke den. Er hyttas omsetningsverdi eksempelvis kroner 2 000 000,- når forkjøpsretten benyttes, blir kostnadene for den som benytter seg av den som følger

Omsetningsverdi	kroner 2 000 000,-
Pris pga forkjøpsrett	kroner 1 500 000,-
Gave/forkjøpsrettens verdi	kroner 500 000,-

Arveavgiftsberegningen- halvparten regnes å komme fra Ola og halvparten fra Kari, hvilket betyr at det ikke påløper arveavgift på denne gaven, forutsatt at vedkommende ikke har fått andre avgiftspliktige midler fra foreldrene.

Dersom Espens brødre velger å ikke benytte seg av forkjøpsretten mot at Espen betaler dem et vederlag for dette, realiserer de forkjøpsretten, jfr sktl § 9-2 (1) som vil resultere i skatteplikt, jfr sktl § 5-1.

---

<sup>38</sup> Harboe (2000) side 155.

<sup>39</sup> Inntatt i Finansdepartementets rundskriv R-4/94, gjengitt i Hellevik(1998) side 246.

I forhold til reglene om gevinstbeskatning har foreldrene ved overføringen oppfylt vilkårene i sktl § 9-3 (4).

Dersom Espen velger å realisere hytta før han har eid den i fem år, og brukt den som egen fritidsbolig i minst fem av de siste åtte årene, jfr sktl § 9-3 (4), vil eventuell gevinst være skattepliktig etter sktl § 5-1 (2) og tilsvarende tap gi rett til fradrag etter sktl § 6-2 (1).

### 3.2.7 Gave til en livsarving med klausul om å kjøpe ut de andre

En alternativ måte å gjennomføre overføringen av hytta på er at Espen mottar den i gave fra foreldrene mot at han betaler et vederlag til brødrene sine. Hyttas omsetningsverdi antas som i eksempelet over å være kroner 1 750 000,-, og foreldrene bestemmer at de to andre brødrene skal ytes et vederlag på kroner 150 000,- hver. Skal disse 300 000,- regnes som vederlag for hytta, slik at foreldrene realiserer i form av gavesalg? Eller er de å anse som gaver til dem som mottakerne, slik at de utgjør et eget avgiftsgrunnlag? Eventuelt begge deler? Pengene blir ytet direkte til brødrene som en del av overføringen av hytta.

Foreldrene ønsker å overføre hytta, Espen skal ha eiendommens verdi minus kroner 300 000,- som brødrene skal ha. Pengene er aldri innom foreldrene, og det kan derfor synes ulogisk at de regnes som en inntekt til dem. I boka *Bedrift, selskap og skatt* tas det imidlertid til orde for denne løsningen<sup>40</sup>. Her omtales slike beløp som et vederlag betinget av giver, og som derfor er en del av utgangsverdien, inntekt i forbindelse med overdragelsen, se også Lignings- ABC 2006 side 216.

I dette tilfellet vil det imidlertid ikke være snakk om noen gevinst, og i alle tilfeller oppfyller foreldrene vilkårene i sktl § 9-3 (4). I forhold til arveavgiften anses det som gave fra foreldrene til brødrene.<sup>41</sup>

På bakgrunn av dette blir kostnadene ved overføringen som følger:

---

<sup>40</sup> Zimmer (red) ( 2006) s. 708.

<sup>41</sup> I.c.

Total gaveverdi	kroner 1 750 000,-
Gave til Espen	kroner 1 450 000,-
Gave til Per	kroner 150 000,-
Gave til Pål	kroner 150 000,-
Espens kostnader	
Vederlag til foreldrene	kroner 300 000,-
Dokumentavgift 2,5 %	kroner 43750,- <sup>42</sup>
Tinglysing av skjøtet	kroner 1548,-

Arveavgiftsberegningen- halvparten regnes å komme fra Ola og halvparten fra Kari

Gave	kroner 1 450 000,-
Fritatt for arveavgift	kroner 500 000,-
Gjenstand for arveavgift	kroner 950 000,-
Minus utgifter, jfr aal § 15	kroner 45 298,-
Arveavgift 8%	kroner 48 000,-
Arveavgift 20 %	kroner 70 000,-

Totale kostnader for Espen ved overføringen kroner 463 298,-

Pers kostnader

Gave	kroner 150 000,-
------	------------------

Avgiftsberegningen- halvparten regnes å komme fra Ola og halvparten fra Kari

Arveavgift	kroner 0,-
------------	------------

---

<sup>42</sup> 2,5 % av det samlede vederlag foreldrene ville kunne fått for eiendommen uten familieinteresser som påvirker prissettingen.



Totale kostnader for Per ved gaven                      kroner 0,-

Påls kostnader

Gave    kroner 150 000,-

Avgiftsberegningen- halvparten regnes å komme fra Ola og halvparten fra Kari

Arveavgift    kroner 0,-

Totale kostnader for Pål ved gaven                      kroner 0,-

Ved senere gaver eller arv fra foreldrene har Espen brukt opp sine fribeløp, mens brødrene fortsatt kan motta kroner 175 000,- avgiftsfritt fra hver av foreldrene.

I forhold til skatteplikt ved gevinst og fradragrett ved tap gjelder det samme som er omtalt i de to siste avsnittene under punkt 3.2.7.

### 3.2.8 Overføre til alle barna for å minimere arveavgiften og samtidig fjerne latent skatteplikt

Et råd som ofte gis i forbindelse med overføring av fast eiendom som ledd i arveplanlegging, er å spre beløpet det skal svares avgift av på flest mulig hoder. På denne måten blir det flere fribeløp, og mindre det faktisk skal svares arveavgift av. I familien som benyttes i eksemplene er det 3 barn. Dette gir et samlet fribeløp på kroner 1 500 000,-. Altså kan familien overføre verdier tilsvarende 1 500 000, - før det skal betales en krone i

arveavgift. Dersom foreldrene hadde solgt eksempelvis eneboligen uten å fylle vilkårene i sktl § 9-3 (2) ville dette ha gitt en skattepliktig gevinst på foreldrenes hånd. Opprinnelig kostpris var som nevnt kroner 400 000,- og antatt omsetningsverdi basert på takst er nå kroner 1 900 000,- altså en gevinst på kroner 1 500 000,-, som igjen gir skatt en skatt på kroner 420 000,-. Ved å overføre denne leiligheten som gave til alle barna kan de kvitte seg med den latente skattegevinsten og samtidig minimere arveavgiften. Kostnadene ved overføringen blir som følger

Gavens verdi	kroner 1 900 000,-
Dokumentavgift 2,5%	kroner 47 500,-
Tinglysing av skjøte	kroner 1548,-

Arveavgiftsberegningen- halvparten anses å komme fra Ola og halvparten fra Kari

Hvert barns andel av gaven	kroner 633 333,-
Fritatt for arveavgift per barn	kroner 500 000,-
Gjenstand for arveavgift per barn	kroner 133 333,-
Minus utgifter per barn jfr aal § 15	kroner 16 349,-
Arveavgift 8% per barn	kroner 9358,-
Total arveavgift	kroner 28 077,-
 Totale utgifter ved overføringen	 kroner 77 125,-

Som eksempelet viser er det for familien sett under ett, mye penger å spare ved å gjennomføre en slik overføring. Først og fremst fordi den latente skatteplikten som hviler på foreldrene fjernes, denne ville som nevnt ha blitt kroner 1 500 000,- dersom de hadde realisert eiendommen uten å oppfylle vilkårene i sktl § 9-3. Samtidig spares det arveavgift fordi de har flere mottakere og dermed flere fribeløp.

Igjen er det imidlertid viktig å tenke lenger enn de pengene man sparer ved selve overføringen. Eiendommen er nå overført til de tre barna, og det er opprettet en form for sameie dem i mellom, jfr sameigelova § 1.<sup>43</sup>

Fortsetter eiendommen å stige i verdi vil dette resultere i skattepliktig gevinst ved senere realisasjon. For at gevinsten likevel ikke skal utløse skatteplikt må eierne som kjent oppfylle vilkårene i sktl § 9-3 (2). Sannsynligheten for at alle tre gjør dette er vel minimal. Det mest praktiske er trolig at de sameierne som ikke har tenkt å bosette seg på eiendommen realiserer sin ideelle andel. Gjøres dette med gevinst, vil denne være skattepliktig etter sktl § 5-1 (2).

### 3.3 Felles for dem alle: knytte bruksrett til overføringen

En vanlig løsning ved overføring av fast eiendom fra en generasjon til en annen før arvefall er at giver forbeholder seg bruksrett til eiendommen, altså en rett til å bo der, noe det er full adgang til, jfr avtalefriheten.

#### 3.3.1 Kan mottaker kreve fradrag for denne bruksretten?

Realiseres en eiendom med bruksrett, (vanlig eiendomsoverdragelse), vil dette være en heftelse tilknyttet eiendommen, slik at eiendommens verdi reduseres tilsvarende. Verdien av bruksretten fastsettes etter hva man ville fått for å leie ut tilsvarende eiendom i det samme tidsrommet som boretten varer. For enkelthets skyld vil jeg beregne bruksrettens verdi på samme måte som etter reglene i aal, og som vist nedenfor, slik at ved salg som redegjort for ovenfor under punkt 3.2.1 vil Per kunne få trukket bruksrettens verdi fra i

---

<sup>43</sup> Lov om sameige av 18.juni 1965 nr 6, heretter forkorte saml.

verditakst over eiendommen, og denne vil heller ikke anses som en del av vederlaget til foreldrene.<sup>44</sup>

I forhold til gaveoverføringer eller gavesalg er en slik bruksrett en inntektsnyttelse jfr aal § 13, og kapitalverdien av denne skal beregnes med utgangspunkt i rettens årlige verdi og antatte varighet. Den årlige verdien settes til årlig utleieverdi for tilsvarende bruk som den bruksretten gir. Er det vanskelig å dokumentere dette, vil avgiftsmyndigheten legge til grunn at årlig bruk tilsvarer mellom 6 % og 10 % av eiendommens verdi og tilsvarende 4% for fritidseiendommer.<sup>45</sup> Det kan stilles spørsmål ved hvorfor det opereres med ulike satser, og videre hvorfor satsen for boligeiendom er mellom 6 % og 10 %, når aal § 13 femte ledd sier at man skal legge 4 % til grunn. En drøftelse av ligningspraksis som sådan kommer jeg inn på i punkt 3.3.5.

Er det ikke fastsatt hvor lenge bruksretten skal vare, fastsettes den etter tabellen i aal § 13. Tabellen tar utgangspunkt i antall gjenværende leveår på bakgrunn av alder. I tilfeller hvor som her hvor bruksretten omfatter flere personer, tar man utgangspunkt i den med lengst levealder etter aal § 13, i vårt tilfelle Kari.

Kari er, som nevnt under punkt 3.2, 70 år. Etter tabellen vil hun da ha 15 år igjen å leve, noe som gir en kapitaliseringsfaktor på 11, 563. Med antatt utleieverdi per måned på kroner 11 000,- vil bruksrettens verdi for eneboligen i Nannestad bli som følger

Månedlig leieverdi	kroner 11 000,-
Årlig leieverdi	kroner 132 000,-
Kapitaliseringsfaktor	11, 563
Bruksrettens verdi	kroner 1 526 316,-

Det neste spørsmålet blir så om mottaker kan kreve dette beløpet trukket fra i avgiftsgrunnlaget, dette vil i så fall gi et avgiftsgrunnlag på kroner 373 684,-.

---

<sup>44</sup> Lignings-ABC 2006 side 217.

<sup>45</sup> Håndboka – Rådighet og bruksrett punkt 12.2.6

Etter aal § 15 skal det gis fradrag for forpliktelser giver eller arvelater har satt som vilkår for ervervet. Forbeholder Ola og Kari seg bruksrett til eiendommene vil kunne dette være fradragsberettiget i avgiftsgrunnlaget etter aal § 15 tredje ledd, forutsatt at bruksretten ikke rammes av noen av begrensningene i denne bestemmelsen, samt at vilkårene i aal § 16 foreligger. For det første må inntektsnytelsen løpe ved rådighetservervet.<sup>46</sup> Dette behandles nærmere nedenfor under punkt 3.3.2. Begrensningen i litra a gjelder hvor inntektsnyteren (her;den som har bruksretten) ikke er fylt 62 år. I slike tilfellers tas bruksretten bare i betraktning hvor det er snakk arbeidsvederlag, eller hvor det foreligger helsemessige årsaker som tilsier at den skal tas i betraktning. Hva som regnes som slike helsemessige årsaker kan være vanskelig å vurdere, men avgiftsmyndigheten synes å legge til grunn at terskelen er høyere ved bruksrett i forbindelse med overdragelse av boligeiendom, enn i de tilfellene overdragelsen gjelder gård eller virksomhet.<sup>47</sup> I vårt tilfelle er inntektsnyter fylt 62 år, slik at denne begrensningen ikke kommer til anvendelse. Etter aal § 15 tredje ledd litra b begrenses fradragsretten i form av en maksimal årlig fradragsrett tilsvarende høyeste pensjon i Statens pensjonskasse, i dag kroner 41 026,-.<sup>48</sup> Gjelder bruksretten begge ektefellene dobles beløpet, idet ektefellene regnes som to inntektsnytere. En månedlig bruksrett tilsvarende kroner 11 000,- vil derfor ikke rammes av begrensningen i litra b. Begrensningen i aal § 15 tredje ledd litra c gjelder i de tilfellene den avgiftspliktige kan kreve fradrag for ytelsene ved inntektslikningen. Det er både i teori og praksis antatt at denne begrensningen ikke gjelder i tilfeller hvor inntektsnytelsen er en bruksrett.<sup>49 50</sup> Etter dette er bruksretten fradragsberettiget i arveavgiftsgrunnlaget, såfremt det vesentlige av rådigheten er gått over på den avgiftspliktige, se punkt 3.3.2.

---

<sup>46</sup> Hellevik, (1998) side 165.

<sup>47</sup> Håndboka- Fradrag punkt 10.

<sup>48</sup> 66 % av 12 G for 2006.

<sup>49</sup> Hellevik, (1998) side 170, henviser til Rundskriv av 28.august 1970.

<sup>50</sup> Håndboka –Fradrag punkt 10.

### 3.3.2 Behandlingen av fradrag for bruksrett i praksis

Fradrag for bruksrett gir mindre arveavgift til staten. Avgiftsmyndigheten er derfor på vakt ved overføringer hvor det hefter en bruksrett. Etter aal § 9 første ledd litra d, jfr aal § 2 tredje ledd, opererer den med standardløsninger om utsatt rådighetsserverv, og dermed utsatt beregning av arveavgift.

Hovedbegrunnelsen ligger i at avgift skal beregnes når gaven anses ytet, jfr aal § 5, kfr aal § 2 tredje ledd. Avgiften skal først svares når giveren med endelig virkning har gitt fra seg den vesentlige rådigheten over eiendelen. Spørsmålet i det følgende blir derfor om dette vilkåret er oppfylt når det hefter en bruksrett ved overføringen. Når dette skal avgjøres må det tas utgangspunkt i den rådigheten giveren selv hadde før overføringen, og hvor mye av dette som er i behold etter overføringen. I Rundskriv av 20.oktober 1969 uttales det at rådighetsservervet ikke anses inntrådt når det er avtalt slik bruksrett, og at mottaker først blir å svare avgift når bruksretten er falt bort. Det uttales videre at Departementet likevel har godtatt endelig avgiftsberegning, men da uten fradrag for bruksretten. Fatter avgiftsmyndigheten vedtak om utsatt rådighet(bruksrettsvedtak), kan det avgiftspliktige altså likevel kreve avgiften beregnet, uten fradrag.

Standardløsningene som benyttes må etter avgiftsmyndighetenes retningslinjer vurderes ut fra hensynene bak reglene om utsatt rådighetsserverv, i første rekke hensynet til skatteevneprinsippet samt ønsket om å forhindre pulverisering av avgiftsgrunnlaget. Videre må det kunne konstateres at det foreligger et gaveelement, når man ser bort fra bruksrettsfradraget, overføringen i seg selv må sies å være en avgiftspliktig overføring.

### 3.3.3 Avgiftsmyndighetens behandling av bruksrett til boligeiendom<sup>51</sup>

---

<sup>51</sup> Håndboka – Rådighet og bruksrett punkt 12.2.1

Etter Håndboka vil en avtale om overdragelse av fast eiendom være et gaveløfte. Gaven anses ikke ytet før giver oppgir sine faktiske rettigheter i eiendommen. På gavemeldingen skal dato for ytelse av gaven oppgis. Normalt vil folk her oppføre den dato det ble avtalt at gaven skulle ytes. Etter aal§ 9 er det imidlertid ikke tilstrekkelig at overføringen er tinglyst, det vil si at grunnbokshjemmelen er overført. Avgiftsmyndigheten er derfor på vakt der hvor det er oppgitt at giver har forbeholdt seg bruksrett.

For bruksrett til boligeiendom praktiseres en hovedregel om at den vesentlige av rådigheten er oppgitt hvor bruksretten omfatter mindre enn halvparten av boligarealet. Er det vanskelig å definere dette må man sammenligne med hvilken nytte giver hadde av boligen før overføringen.

Hvor giver forbeholder seg bruksrett til hele boligen anses dette med andre ord ikke som at vedkommende har oppgitt den vesentlige rådigheten, og det fattes vedtak om utsatt rådighetsserverv.

Fradrag for bruksrett til hybelleilighet i enebolig gis i den grad den grad denne leiligheten kan regnes som et utleieobjekt.

Ved bruksrett til del av generasjonsbolig eller tomannsboliger er praksis litt mer innviklet. Ved tomannsbolig hvor enhetene er selvstendige, ser avgiftsmyndigheten på enhetene hver for seg, og det fattes to ulike vedtak. Forbeholder giver seg bruksretten til en halvdel av en tomannsbolig er rådigheten ikke oppgitt for denne, men den vil kunne være den for den andre.

I generasjonsboliger har man gjerne noe fellesareal, og det må foretas en konkret vurdering i det enkelte tilfelle. Et moment i vurderingen kan være om enheten kunne være leid ut til fremmede, altså om den enkelte enhet kan utnyttes som bolig alene. Kan den det, er reglene som ved tomannsbolig, kan den ikke er de som ved enebolig.

### 3.3.4 Avgiftsmyndighetens behandling av bruksrett til fritidseiendom<sup>52</sup>

Når giver har forbeholdt seg bruksrett til fritidseiendom, er avgiftsmyndighetens retningslinjer enda mer konkrete enn ved vurderingen av bruksrett til boligeiendom. Her er det utarbeidet en ”4-ukers regel”, med utgangspunkt i at normal hytteperiode er 8 uker i året. Dette vil med andre ord si at dersom giver forbeholder seg en lengre bruksrett en 4 uker per kalenderår, utsettes rådighetservervet. Det må legges frem skriftlig avtale som dokumenterer bruksrettsavtalen. Mottaker kan som nevnt ovenfor kreve at avgiften beregnes, men da uten fradrag for bruksretten.

### 3.3.5 Vurdering av avgiftmyndighetens praksis

Den ovennevnte praksis har meg bekjent ikke vært prøvd i rettsystemet. Et naturlig spørsmål vil derfor være om avgiftsmyndighetens tolkning av aals regler om utsatt rådighetserverv riktig, og videre om den utviklede forvaltningspraksisen vil stå seg ved en behandling i retten. Forvaltningspraksisens rettskildemessige verdi er som omtalt over i punkt 2.4.3 generelt sett tilhørende i det nederste sjiktet av rettskildehierarkiet, men har på skatterettens område i en rekke tilfeller blitt tillagt ikke ubetydelig vekt ved behandling i Høyesterett. Den nære tilknytningen mellom reglesettene for arveavgift og skatt vil tilsi at en del av de vurderingene som er gjort med hensyn til praksisens omfang, varighet, hensyn til forutberegnelighet for skatteyder osv, også vil kunne være avgjørende i saken om avgiftsmyndighetens praksis ved behandling av saker om arveavgift. Det vil falle utenfor oppgavens tema og foreta en omfattende drøftelse av forvaltningspraksis på et så konkret tilfelle som bruksrett, men jeg vil allikevel kommentere det avgiftsmyndigheten selv trekker frem som begrunnelser for praksisen omkring fradrag for bruksrett. Det første momentet den i Håndboka trekker frem som en begrunnelse for praksisen er hensynet til skatteevneprisnippet. Dette prisnippet går som tidligere nevnt ut på at skattleggingen skal

---

<sup>52</sup> Håndboka – Rådighet og bruksrett punkt 12.3



inntreffe når skattesubjektet har best forutsetninger for å tåle den utgiften det medfører. En bruksrett er som nevnt en heftelse på eiendommen, men mottaker kan fortsatt pantsette eller selge eiendommen, dog med bruksretten i betraktning ved verdifastsettelsen. Med tanke på dette kan mottaker sies å ha fått styrket sin skatteevne selv om det hefter en bruksrett. Begrunnelsen om at man ønsker å motvirke pulverisering av arveavgiftsgrunnlaget står sterkere. Dersom det gis fullt fradrag for bruksrett av hele eiendommer etter reglene i aal § 13 vil dette kunne gi grunnlag for flere tilfeller av arveplanlegging. Jo tidligere man overfører, jo større blir fradraget, arveavgiften tilsvarende lavere, samtidig som giver kan benytte seg av eiendommen i samme grad som før overføringen, med unntak av tiltak som kun kan gjøres av hjemmelshaver, slik som realisasjon og pantsettelse. Som nevnt over i punkt 3.3.1 finnes det imidlertid visse begrensinger i bruksrettens omfang, jfr aal § 15 tredje ledd, slik at pulveriseringstanken vil begrenses noe allerede her.

### 3.3.6 Skattemessige virkninger av bruksretten

Hva gjelder skattemessige virkninger etter sktl §§ 5-1, 6-1, jfr sktl § 9-3 (2) og (4) vises det til det som er sagt tidligere. I forhold til sktl § 9-7 refererer denne seg til bruttoverdien ved beregning av avgiftsgrunnlaget, slik at fradrag for bruksrett ikke får noen innvirkning på mottakers inngangsverdi.

Når giver forbeholder seg bruksrett og blir boende i boligen eller benytter seg av fritidseiendommen, får de som hovedregel gjøre dette uten at det skal svares vederlag. Som nevnt innledningsvis under punkt 2.5.13 er slik vederlagsfri bruk i utgangspunktet skattepliktig etter sktl § 5-30, men vil etter sktl § 7-1 kunne være unntatt fra skatteplikten., jfr. punkt 2.6.7. Skattedirektoratet er instruert til å foreta kontroll med dette. Hvordan kontrollen gjennomføres i praksis vites ikke, men arbeidsmengde tatt i betraktning kan det vel antas at dette ikke er en prioritert oppgave. Erfaringer fra venner og kjente som skulle

vært gjenstand for slik kontroll stemmer overens med dette synspunktet. En annen side av saken er at i de fleste tilfellene hvor giver har forbeholdt seg bruksrett vil vilkårene for skattefritak etter sktl § 7-1 være oppfylt.

Dersom den avgiftspliktige får vedtak om utsatt rådighetsserverv, og ikke benytter seg av adgangen til å kreve beregning med uten fradrag for bruksretten, kan det ved oppstå ubehagelige skatte- og avgiftsvirkninger når bruksretten faller bort og avgiften skal beregnes. Selges eiendommen videre før den avgiftspliktige har opparbeidet seg skattefritak og eiendommen har steget i verdi vil det bli skatt på gevinst. Gevinsten beregnes da til å være differansen mellom utgangsverdi og verdien ved hjemmelsoverføringen, i de fleste tilfeller da overføringen ble tinglyst. Det er fra dette tidspunktet mottaker blir eier av eiendommen i privatrettslig forstand, vedkommende får den rettslige rådighet over eiendommen.

I tillegg er arveavgiften enda ikke beregnet, og denne skal beregnes etter verdien ved rådighetsservervet. Verdistigningen blir dermed også gjenstand for arveavgift. Den avgiftspliktige blir derfor skattlagt for verdistigningen to ganger.

### 3.4 Rådgivning på internett som rettskilde

Innledningsvis i del 3 nevnes privatpersoners bruk av internett som kilde til kunnskap om juridiske problemer. Internett er som nevnt ingen rettskilde, men antall treff på søkeord som "arveavgiften" og ikke minst "spar arveavgift" gjør at jeg mener det fortjener en kommentar i denne avhandlingen. Jeg har her selv benyttet meg av internett som informasjonskilde, men da med kritiske øyne. Det som er gjennomgående i de nevnte treffene er at arveavgiften omtales som et onde som man skal sørge for å betale minst mulig av. Det er minimering av denne som står i fokus, og de skattevirkningene som er omtalt i denne avhandlingen nevnes som oftest ikke, og i så fall i en bisetning. Det finnes selvfølgelig også gode artikler om emnet. Det jeg ønsker å påpeke er at slike artikler ikke

er noen rettskilde, og etter min mening må brukes kritisk, i den forstand at de ikke alltid forteller hele sannheten.

### 3.5 Oppsummering

Ovenfor i punkt 3 har det blitt redegjort for ulike måter å gjennomføre et generasjonsskifte av bolig- og fritidseiendom på. Avslutningsvis i denne delen vil jeg nå forsøke å gi noen råd om hva som vil være lønnsomt i de enkelte tilfellene.

Det aller viktigste er at familien tenker igjennom ulike løsninger før de gjennomfører et slikt generasjonsskifte. Hva er primærmålet med overføringen? Og i forlengelsen av dette, hva skal skje med eiendommen fremover? For mange vil ønsket om å overføre uten at for mye går til staten i form av arveavgift være primærmålet. Et lavere arveavgiftsgrunnlag vil den avgiftspliktige kunne få, dersom det på gavemeldingen antas en forsiktig verdsettelse av eiendommen. Som nevnt vil avgiftsmyndigheten ofte akseptere en slik forsiktig verdsettelse, jfr NOU 2000: 8 side 122. Dersom familien i eksemplene med aksjeleiligheten (3.2.4 og 3.2.5) hadde ført opp at leilighetens verdi var kroner 1 400 000,-, ville arveavgiften reduseres til kroner 121 000,-, mot kroner 228 800,- ved verdsettelse til kroner 2 000 000,-. Dette kan være en god løsning dersom målet kun er å spare arveavgift. Med dagens boligmarked vil eiendommer mest sannsynlig fortsette å stige i verdi, og det kan derfor være lønnsomt å tenke over hva man har tenkt med eiendommen noen år fremover. På grunn av bindingen i sktl § 9-7 vil en forsiktig verdsettelse også føre til at inngangsverdien ved realisasjon blir tilsvarende lavere. Dersom det er sannsynlig at mottaker realiserer eiendommen før vilkårene i sktl § 9-3 (2) og (4) er oppfylt, er dette noe å tenke over. Arveavgiften på arv/gave fra foreldre til barn kommer maksimalt opp i 20 %, mens en eventuell skattepliktig gevinst ved senere realisasjon skal skattlegges med en sats på 28 %. Et moment i denne vurderingen vil også være når mottaker etter eget syn har best skatteevne. Når arveavgiften skal betales kan denne kanskje skape likviditetsproblemer dersom den blir for høy, mens gevinstskatten skal betales etter eiendommen er solgt, og mottaker har mottatt salgssummen. En forsiktig verdsettelse er etter dette et godt alternativ

for å minimere arveavgiften i de tilfellene mottaker ikke planlegger å realisere eiendommen før vilkårene i aal § 9-3 (2) og (4) er oppfylt.

En annen løsning for å minimere arveavgiften er den som omtales i punkt 3.2.8 hvor eiendommen overføres til flere barn, slik at det blir flere avgiftsgrunnlag og dermed et større samlet beløp som er unntatt avgift, jfr fribeløpene. Ulempene med denne løsningen er som nevnt hvordan alle mottakerne skal klare å oppfylle vilkårene i sktl § 9-3 (2) og (4) for å unngå å bli skattet for eventuell gevinst ved videresalg. Denne løsningen vil i praksis være mest hensiktsmessig ved overføring av fritidseiendom. Vilkaene for bruk av fritidsbolig er oppfylt hvor denne etter en helhetsvurdering er benyttet til eget bruk. Momenter i denne vurderingen er om eiendommen er benyttet i rimelig omfang og videre at den ikke er å anse som en utleiehytte.<sup>53</sup> Overføres en eiendom på denne måten vil det etableres en form for sameie, og det kan være greit å lage avtaler om fordeling for eksempel brukstid.

I de fleste generasjonsskifter som gjelder ”barndomshjemmet” eller ”familiehytta” vil foreldrene oppfylle vilkårene til skattefritak i sktl § 9-3 (2) og (4), slik at det vil være arveavgiften og eventuell gevinst/tapsberegning ved mottakers realisasjon som er aktuelt.

En del familier har i de senere årene kjøpt leiligheter kun med tanke på utleie. For slike leiligheter vil ikke de nevnte vilkårene være oppfylt, jfr mine eksempel i punkt 3.2.4 og 3.2.5. Her vil foreldrene på grunn av verdistigningen ved realisasjon bli skattepliktig for gevinsten. Tenker de, som i mine eksempel på å selge leiligheten, vil den skattepliktige gevinsten gjøres skattefri dersom de i stedet overfører den til ett av barna, jfr diskontinuitetsprinsippet. Dersom mottaker innen en viss tid selger eiendommen videre, eksempelvis på grunn av problemer med å betale arveavgiften, må man ta høyde for at avgiftsyndigheten kan foreta gjennomskjæring.

Videre er en gjennomføring i form av gavesalg ingen god løsning hvor vilkårene i sktl § 9-3 (2) og (4) ikke er oppfylt, da dette regnes som realisasjon, jfr sktl § 9-2 (1) litra a.

---

<sup>53</sup> Lignings- ABC 2006 side 193.

Dersom foreldrene har et ønske om at ett av barna skal ha en bestemt eiendom, kan det være hensiktsmessig å gjøre på ett tidlig stadium. Adgangen til å overføre fast eiendom som gave eller andre gaver som står i misforhold til boets formue, innskrenkes når lengstlevende blir sittende i uskifte, jfr al § 19.

Dersom foreldrene begynner å synes arbeidet med hus og hjem blir for mye for dem, kan det være hensiktsmessig å tenke på en overføring, i alle fall dersom den som skal arve huset senere hjelper til med oppussing og lignende som er med på å øke verdien på boligen. Da må vedkommende senere betale arveavgift av en verdiøkning han eller hun selv har bidratt til. I slike tilfeller ønsker foreldrene gjerne å fortsette å bo, og problematikken omkring bruksrett kommer inn i bildet, og resultatet kan bli utsatt rådighetserverv. Kreves det ikke beregning av avgiften uten fradrag for bruksretten, bør den avgiftspliktige spare på kvitteringer for påkostninger som er gjort av denne fra hjemmelsoverføring og frem til avgiftsberegningen, slik at det blir gjort fradrag for disse

Et moment i vurderingen om man skal kreve beregning av avgiften er; avventer man avgiftsberegningen vil omsetningsverdien stige, og det er jo denne som skal legges til grunn ved avgiftsberegningen, jfr aal § 11. Igjen er det viktig å tenke langsiktig i forhold til mottakers senere realisasjon og gevinst-/tapsberegning. Uforutsette skattevirkninger i etterkant av overføring kan føles urettferdige, gi dårlig fortrolighet til skattesystemet.

Hvor eiendommer overføres med forkjøpsrett slik som i punkt 3.2.6, må familien være klar over at det som hovedregel ikke gis fradrag for den rådighetsbegrensingen forkjøpsretten innebærer. Videre vil den som benytter seg av sin forkjøpsrett bli pliktig til å betale arveavgift av gaveelementets verdi når den aktualiseres, jfr aal § 10.

En avståelse fra å gjøre forkjøpsretten gjeldende mot at det svares vederlag for dette, gir skattepliktig inntekt, jfr sktl § 5-1, fordi forkjøpsretten med dette selges, realiseres.

### 3.5.1 Konklusjon

I forlengelsen av det ovennevnte kan det trekkes en hovedkonklusjon; skal mottaker eie og bruke eiendommen så lenge at vilkårene i sktl § 9-3 (2) og (4) er oppfylt, vil det (forutsatt verdistigning) være lønnsomt å få verdsatt eiendommen til en så lav pris som mulig. I motsatt fall vil en verdsettelse til reell omsetningsverdi være det mest hensiktsmessige, jfr sktl § 9-7.

## 4 Arveavgiften i et rettspolitisk perspektiv

Arveavgiftsordningen ble gjenstand for gjennomgang og vurdering da arveavgiftsutvalget - heretter omtalt som *utvalget*, ble oppnevnt av Finansdepartementet 27.mai 1998. Blant annet skulle avgiftens generelle begrunnelse gjennomgås og vurderes. Det skulle videre legges frem forslag om hvordan avgiftsordningen bør være, og det skulle ses nærmere på verdsettelse av avgiftspliktige verdier. Utvalget la fram sin innstilling og forslag til ny lov om arveavgift den 5.mai 2000, NOU 2000: 8 Arveavgift. Det er nå 7 år siden utredningen, men det foreligger ingen konkrete forslag til ny lov på bakgrunn av lovforslaget.

Jeg kommer i den videre fremstillingen til å se nærmere på utvalgets forslag og vurderinger der det er hensiktsmessig i forhold til oppgavens tema.

Den videre fremstillingen forutsetter at arveavgiften fortsatt skal ha en plass i det norske skattesystemet, da en drøftelse av arveavgiften som sådan vil falle utenfor denne oppgaven, både hva gjelder tema og ikke minst omfang.

### 4.1 Hvordan bør arveavgiftsreglene utformes?

Forutsatt at arveavgiften fortsatt skal ha en plass i det norske skattesystemet, hvilke endringer kan og bør gjøres? Jeg vil i det følgende se nærmere på dette, men fremstillingen er begrenset til endringer som kan eller vil få betydning for arveavgift på fast eiendom.

#### 4.1.1 Avgiftspliktige, avgiftssatser og avgiftsgrunnlag

Det første det er naturlig å se på er hvem som skal være pliktig til å svare avgift, av hva skal det svares avgift og etter hvilke satser. Slik reglene er i dag, er all arv og visse gaver eller del av gaver til de loven oppstiller avgiftspliktig, det ervervede utgjør avgiftsgrunnlaget, og satsene fastsettes i det årlige avgiftsvedtaket, se punkt 2.1.

Satsene er utarbeidet slik at fribeløpene er de samme for alle, kroner 250 000,-, etter dette skal det svares en høyere avgift til fjernere slektninger enn det skal gjøres til nærmeste

slektning, jfr avgiftsvedtaket §§ 4 og 5, et prinsipp som har lang tradisjon i det norske arveavgiftssystemet. Skillet i satsene etter slektskap har blitt begrunnet med ønsket om å forhindre enn form for avgiftsplanlegging ved at man hopper over et ledd i arverekken for å minimere avgiften, eksempelvis i familier hvor arvelater/giver har ett barn og fire barnebarn. Dagens system skiller likevel ikke like klart mellom gruppene som det som var tilfelle eksempelvis i tiden før 1967.<sup>54</sup>

I vurderingen av avgiftssatsenes utforming kom utvalget til at det ikke lenger er gode nok grunner til å skille mellom ulike arvinger i form av ulike avgiftssatser. Dette ble blant annet begrunnet med at skatteevnen ikke kan sies å være "...vesentlig ulik for nære og fjerne slektninger (eller ikke slektninger)".<sup>55</sup> De mente likevel det skal være en viss forskjell slik at man reduserer planlegging i form av avslag på arv. Utvalget gikk inn for å øke fribeløpet til kroner 400 000,- for foreldre og barn, mens det fortsatt skulle være kroner 200 000,- for andre arvinger og gavemottakere. Alle verdier over fribeløpene skulle det svarer lik avgift av, 12 %. Dette forslaget kom altså med NOU 2000:8. I etterkant av dette ble avgiftssatsene endret, og har siden 1.januar 2003 vært slik de er i dag. Regjeringen Bondevik foreslo i forslag til statsbudsjett 2006 å endre både fribeløp og satser, jfr Ot. prp nr 1 2005-2006. Forslaget gikk ut på at fribeløpene skulle økes til kroner 500 000,-. Videre skulle det svares henholdsvis 8 % eller 10 % av overskytende arv eller gave i størrelsesorden kroner 500 000,- til 1 100 000,- og 20 % eller 30 % av arv eller gave over kroner 1 000 000,-. Disse endingene ble som kjent ikke vedtatt.

Hvordan bør så avgiftssatsene utformes?

Som omtalt flere ganger tidligere øker verdien på folks eiendeler og kanskje spesielt på fast eiendom. Avgiftssatsene er imidlertid uendret siden 2003, noe som bidrar til at flere overstiger grensen for fribeløp, videre den første avgiftssatsen, og må betale mer arveavgift. Dette virker på mange så økonomisk tyngende eller urettferdig at de begynner å se etter andre løsninger, eksempelvis at barndomshjemmet eller familiehytta overdras til

---

<sup>54</sup> Hellevik (1998) side 20.

<sup>55</sup> NOU2000:8 side 121.



flere søsken i sameie for å spre avgiftsgrunnlaget på flere fribeløp, eller at foreldre velger å gi avslag på arv til fordel for sine barn. Ville det ikke være mulig å unngå en del slik planlegging dersom avgiftssatsene i større grad ble endret i takt med verdistigningen? En hytte som i 2003 hadde en omsetningsverdi på kroner 1 900 000,- har i dag i dag kanskje en omsetningsverdi på kroner 2 500 000,-. Ved overføring fra begge foreldrene til ett barn hadde arveavgiften i 2003 blitt kroner 208 000,-, som igjen tilsvarer 10,95 % av eiendommens verdi. Tilsvarende beregninger for 2007 gir kroner 328 000 i arveavgift, noe som tilsvarer 13,2 % av eiendommens verdi. Samtidig har mottaker betalt kroner 120 000,- mer for noen som regnet etter omsetningsverdi er verdt kroner 600 000,- mer. Nå finnes det riktignok mer ekstreme eksempler enn dette, men i en vurdering som dette tror jeg det vil være mest hensiktsmessig å bruke eksempler fra den middels dyre boligen. Dette fordi undersøkelser viser at det er en sammenheng mellom størrelsen på de verdier som arver og generell økonomi hos mottaker.<sup>56</sup> Selv om dette ikke har betydning for avgiftsberegningen, vil det kunne ha betydning for avgiftsbetalingen. De som har god økonomi allerede før ervervet vil i mindre grad komme i de store likviditetsproblemene i forbindelse med avgiftsbetalingen.

I vurderingen av avgiftspliktige erverv og avgiftsatser kommer skatteevne- og fordelingssynspunktene inn igjen.

I perioden 1947-1967 hadde man et system hvor formuende arvinger ble ilagt en tilleggsavgift, som ble utlignet etter andre prinsipper enn den ordinære arveavgiften.<sup>57</sup> Etter mitt syn blir dette i dag ivare tatt ved at man har en høyere avgiftssats på høyere beløp.

Et spørsmål i vurderingen av avgiftssatsene er om det mulig med egne satser for arv/gave i form av bolig- og fritidseiendom?

En løsning som kan tenkes bøyte på de ulempene dagens avgiftsordning medfører ved overføring av slike formuesgoder er å innføre ett høyere fribeløp for disse.

Likviditetsproblemene kommer jo fordi den avgiftspliktige ønsker å beholde eiendommen

---

<sup>56</sup> NOU2000:8 side 80 og vedlegg 1. Henviser til Hippe (1990)

<sup>57</sup> Hellevik (1998) side 20.

og ikke har midler til å betale avgiften. Ved arv/gave i form av kontanter vil ikke dette problemet være like stort. Utvalget går i sin innstilling ikke inn for en slik ulik behandling av formuesgoder, da det mener hensynet til samfunnsøkonomisk effektivitet, rettferdig fordeling og administrative kostnader tilsier at avgiften bør være generell og gjelde alle typer av formuesgoder.<sup>58</sup> Når det gjelder synspunktet om administrative kostnader kan jeg imidlertid ikke se at dette skal være avgjørende, hva slags formuesgode arven/gaven gjelder skal jo spesifiseres på gavemeldingen. Et høyere fribeløp kan imidlertid tenkes å kunne føre til at kapital bindes i fast eiendom for å kunne nyttiggjøre seg av fribeløpene og på den måten omgå avgiftsreglene.

Når det gjelder selve utformingen av avgiftssatsene er det min oppfatning at fribeløpene, i større grad enn det som har vært tilfelle til nå, må endres i takt med verdistigning. Dette vil bidra til at arveavgiften får større legitimitet i befolkningen. Hvorvidt avgiftssatsene etter fribeløpene skal være progressive eller proposjonale (linære, hvor fribeløpene tas med i betraktningen) blir det neste spørsmålet. Utvalget har i sitt utkast til avgiftsvedtak lagt seg på den sistnevnte modellen, jfr utkastet §§ 5 og 6. Dette begrunnes med at det er ønskelig med en forenkling av arveavgiften. Etter utvalgets mandat skulle det vurdere flere alternative fribeløp og satser, og det er i innstillingen redegjort for provenyvirkinger ved de enkelte forslagene. Det vil i forhold til denne avhandlingens omfang være for omfattende å gå inn på de konkrete beregningene og vurderingene som er gjort.

Jeg konkluderer etter dette med at utvalgets forslag til avgiftsstruktur etter min mening er et riktig utgangspunkt, men at det slik jeg ser det er avgjørende at fribeløpene i større grad enn det som er tilfelle i dag, justeres i samsvar med verdistigning. Som nevnt under punkt 2.1 fastsettes avgiftssatsene i form av et årlig vedtak, hvor dette bør vurderes. Forholdet til forutberegnelighet for den avgiftspliktige tilsier imidlertid at endringene heller ikke bør bli for hyppige.

---

<sup>58</sup> NOU 2000:8 side 116.

#### 4.1.2 Verdssettelsesspørsmålet

Spørsmålet om hvordan fast eiendom skal verdsettes ved avgiftsberegningen er nok det vanskeligste spørsmålet i den forstand at det meste avhenger av verdsettelse. Hvordan eiendommen skal verdsettes får betydning for hvor mye avgift som må betales etc. Etter dagens regler skal bolig- og fritidseiendom om nevnt verdsettes til omsetningsverdi på tidspunktet for rådighetservervet, jfr aal § 11. jfr § 9. Dette er begrunnet med at det er denne verdien som er best samsvarende med skatteevnen mottaker får ved ervervet. Jeg vil i det følgende forsøke å se på noen alternative verdssettelsesnormen for bolig- og fritidseiendom. Verdssettelse til ligningsverdi vil ikke bli behandlet da dette er grundig behandlet av utvalget i dets innstilling.<sup>59</sup>

Unntak fra avgiftsplikten for "barndomshjem" og "familiehytter".

På grunn av de virkningene dagens arveavgiftsregler kan ha for noen som skal overta fast eiendom har det blitt foreslått at det bør være mulig å unnta "barndomshjem" og "familiehytter" fra arveavgift. Tanken er jo at mottaker skal slippe å kvitte seg med noe som har en så stor affeksjonsverdi som disse stedene kan ha, fordi avgiftsbelastningen blir for stor. En slik ordning vil imidlertid kunne by på store administrative problemer. Hvor skal grensen trekkes for hvilke eiendommer som faller inn under en slik unntaksordning? Hvem skal avgjøre dette? Hva med grensetilfeller som helt sikkert vil oppstå? En hytte som foreldrene kjøpte da du var 30 år kan ha vel så stor affeksjonsverdi for deg som en de har hatt siden du var liten.

Verdssettelse til verdistigningen i givers eiertid.

En annen løsning er at verdssettelse av bolig- og fritidseiendom kun skal verdsettes til verdistigning i givers eiertid. En innvending mot arveavgiften har vært at den innebærer en form for dobbeltbeskatning. Verdistigningen i givers eiertid vil imidlertid i de fleste tilfeller ikke vært skattlagt tidligere. Ved en verdssettelsesnorm knyttet opp mot denne verdistigningen, vil dette argumentet dermed falle bort. Som i alternativet med fritak for

---

<sup>59</sup> Se NOU2000:8 side 157-158.

”barndomshjem” og ”familiehytte” vil dette imidlertid kunne by på administrative problemer, her fordi man blir satt ovenfor to verdsettelse, en for foreldrenes inngangsverdi og en for omsetningsverdien ved rådighetsservervet.

Verdsettelse til 75 % av omsetningsverdi.

I Sverige var det, frem til arveavgiften ble avskaffet i 1997, takseringsverdier som dannet grunnlaget for skatt på arv og gave. Disse takseringsverdiene skulle i utgangspunktet utgjøre 75 % av boligens markedsverdi. Markedsverdien beregnes på bakgrunn av innsendt egenmeldingsskjema og et ”normhus” som dette vurderes ut i fra. De administrative kostnadene ved denne verdsettelsesmetoden anses lave (100 SEK da NOU2000:8 ble skrevet).<sup>60</sup> I forhold til anførselen om dobbeltbeskatning fordi giver i mange tilfeller har betalt formuesskatt av boligens ligningsverdi, vil en verdsettelse til 75 % av omsetningsverdi ”fjerne” en del av dette argumentet, og med dette kanskje gir arveavgiften på dette formuesgodet større legitimitet i befolkningen. Etter ligningsmyndighetens praksis ligger boligeiendommers ligningsverdi et sted mellom 20% og 30% av markedsverdi, slik at man ved en slik verdsettelse betaler arveavgift av den del av eiendommen som ikke er gjenstand for formuesbeskatning. Et annet argument som kan tale for en slik verdsettelsesnorm er at vil ligge nærmere opp mot reell verdi på eiendommen enn det som er tilfelle i dag, hvor avgiftsmyndigheten godtar en forsiktig verdsettelse som etter utvalgets vurderinger gir en registrert boligverdi som utgjør gjennomsnittlig 60 % av reell verdi. Denne verdsettelsesnormen kan kanskje ses på som en annen form for forenklet takst?

Jeg konkluderer etter med at, av de nevnte alternativene (som ikke kan anses uttømmende,) er en verdsettelse basert på ordningen med takseringsverdier den som har mest for seg, dersom man ønsker en annen verdsettelsesnorm enn dagens, jfr aal § 11. Hva gjelder motforestillingen mot gunstigere verdsettelsesnormer for noen formuesgoder enn andre, og dermed fare for omgåelse ved investering i slike, nevnes det at det allerede finnes en gunstigere verdsettelsesnorm for ikke-børsnoterte aksjer, jfr aal § 11A.

---

<sup>60</sup> Opplysningene om takseringsmetoden er hentet fra NOU2000:8 side 142-143.

### 4.1.3 Avdragsordning

I NOU 2000:8 kom utvalget til at det burde innføres en avdragsordning for å lette generasjonsskifter i næringsvirksomhet, i form av syv års avdragstid(rentefri kreditt)<sup>61</sup> En slik ordning er nå innført i aal§ 20A, med virkning for rådighetsovergang fra og med 1.januar 2006.

Utvalgets mindretall foreslo at avdragsordningen i særlige tilfeller også skulle gjelde formuesgoder utenfor virksomhet.

Finansdepartementet utarbeidet i 2006 et lovforslag til ny § 20B som innebærer en tilsvarende avdragsordning ved arv av bolig- og fritidseiendom med virkning fra og med inntektsåret 2007.<sup>62</sup> Gaveerwerb av slike eiendommer skal holdes utenfor. Som i aal § 20A bortfaller avdragsordningen ved realisasjon. Bestemmelsen er ikke innført.

Et spørsmål jeg stiller meg i tilknytning til dette er om avdragsordningen skal gjelde for alle avgiftspliktige, eller om det skal være en ordning den avgiftspliktige kan søke om dersom likviditetshensyn ikke gjør det mulig å overta eiendommen uten å realisere for å få betalt avgiften.

I tilknytning til spørsmålet om endringer i reglene om avgiftens forfall, er det i dag forholdsvis kort forfallstid. Det kan stilles spørsmål om problemet med at folk må selge bolig- og fritidseiendom kan avhjelpes med forlenget forfallstid. På denne måten vil den avgiftspliktige eksempelvis kunne leie ut eiendommen i en periode, og på denne måten skaffe midler.

---

<sup>61</sup> Utvalgets lovforslag § 8-3.

<sup>62</sup> Spørretime og svar, Finansdepartementet, publisert 20.10.2006.

Slik jeg ser det kan den korte forfallstiden gjøre at flere enn det som kanskje er nødt til det, selger eiendom de i utgangspunktet ønsker å beholde. Min konklusjon er derfor at det bør kunne gjøres noe med denne ordningen.

## **5 Avslutning**

Oppgaven har i hovedsak tatt for seg gjeldende rett og arveavgifts- og inntektsskattevirksomheter på bakgrunn av dette. Hovedkonklusjonen er at det kan være mye penger å spare ved å tenke langsiktig, og ikke minst ved å ta begge regelsettene med i vurderingen.

Hva gjelder den rettspolitiske delen, er dette en aktuell diskusjon som det menes mye om i disse dager. Jeg er i hovedsak enig med de vurderingene som er gjort i NOU2000:8 og stiller spørsmålsteget ved hvorfor det i dag, 7 år etter innstillingen kom, ikke er sett nærmere på dette.

## 6 Litteraturliste

### 6.1 Lover

- Lov om rettergangsmåten for tvistemål av 13.august 1915 nr 6.
- Lov avgift på arv og visse gaver av 19.juni 1964 nr 14.
- Lov om sameige av 18.juni 1965 nr 6.
- Lov om arv m.m. av 3. mars 1972 nr 5.
- Lov om dokumentavgift av 12.desember 1975 nr 59.
- Lov om ligningsforvaltning av 13. juni 1980 nr 18.
- Lov om ansvarlige selskaper og kommandittselskaper av 21juni 1985 nr 83.
- Lov om skatt av formue og inntekt av 26.mars 1994 nr 14.
- Lov om løysingsrettar av 9.desember 1994, nr 64.
- Lov om aksjeselskaper av 13 juni 1997 nr 44.
- Lov om allmennaksjeselskaper av 13 juni 1997 nr 45.
- Lov om børsvirksomhet m.m av 17.november 2000 nr 80.
- Lov om burettslag av 6 juni 2003 nr 39.

## 6.2 Forarbeider

### 6.2.1 NOU

- NOU 2000:8 Arveavgift

### 6.2.2 Odelstingsproposisjoner

- Ot. prp nr 48 (1962-1963) Arveavgiftsloven
- Ot.prp nr 1.(2004-2005) Skatte- og avgiftsopplegget 2005
- Ot. prp nr 1 (2005-2006) Skatte- og avgiftsopplegget 2006

## 6.3 Forskrifter og rundskriv

- FOR-1969-12-09-3903 Forskrift om plikt til å gi opplysninger til ligningsmyndighetene og til arveavgiftsmyndighetene.
- FOR 1994-01-17 nr 30 Børsforskriften av 17.januar 1994 nr 30.
- FSFIN Forskrift til utfylling og gjennomføring mv.av skatteloven av 26.mars 1999 nr 14.
- FSSKD Forskrift fastsatt av Skattedirektoratet til utfylling og gjennomføring mv. av skatteloven av 26.mars 1999 nr 14
- FOR 2006-11-28 nr 1342 Vedtak om særavgifter til statskassen for budsjetterminen 2007
- Rundskriv av 20.oktober 1969



#### 6.4 Publiserte Høyesterettsdommer

- Rt.1975 s.992 Hjelmaas-Larsen.
- Rt . 1976 s 302 Ragelas, funnet henvisning i Zimmer (2005)
- Rt.1978 s 60 Smestaddommen
- Rt. 1999 s 946 ABB
- Rt.2001 s. 1444 Skøyen Næringspark.
- Rt.2002 s 456 Hydro Canada.
- Rt .2006 side 1062
- Rt.2006 s 1199
- RG, 1989 s 276

#### 6.5 Upubliserte underrettsdommer

- TOSLO-2006-69075                      Oslo tingretts dom avsagt 23.02.2007

## 6.6 Bøker

- Zimmer Frederik, Lærebok i skatterett, 5.utgave 2005
- Zimmer Frederik, Arv og skatt, særlig om inntektsbeskatning ved generasjonsskifte, 2.utgave 1990
- Zimmer (red) i samarbeid med Bugge, Arentz-Hansen & Rasmussen, Bedrift, selskap og skatt, 4.utgave 2006.
- Lødrup Peter, Arverett 4.utgave, 2.opplag 1999
- Harboe Einar, Arveavgift, 2.utgave 2000
- Hellevik Mikael, Arveavgiftsloven med kommentarer 4.utgave 1998
- Aarbakke Magnus, Skatt på inntekt 1990
- Pedersen Rune og Haakstad Per-Jakob, Skatt og arv 2004/2005

## 6.7 Håndbøker

- Lignings-ABC 2006 -tilgang
- Håndbok i arveavgift -tilgang
- Gjems-Onstad Ole, Studenthefte 2006/2007 Skattelover og sentrale forskrifter 16.utgave.

## 6.8 Artikler

## 6.9 Nettdokumenter

- [www.lovddata.no](http://www.lovddata.no)
- <http://www.skatteetaten.no>
- [www.finn.no](http://www.finn.no) søk på "aksjeleilighet" 22.03.07.
- [www.google.no](http://www.google.no) søk på "arveavgiften" 21.03.07
- [www.google.no](http://www.google.no) søk på "spar arveavgift" 21.03.07
- [www.advokat-hoie.no/tema/page12/page23/page23html](http://www.advokat-hoie.no/tema/page12/page23/page23html)
- [www1.vg.no/pub/vgart.php?artid=111333](http://www1.vg.no/pub/vgart.php?artid=111333)
- [www.dnbnor.no/person/nyheter/spar skatt\\_05.html](http://www.dnbnor.no/person/nyheter/spar_skatt_05.html)
- Statistikk utarbeidet av Econ for finn.no  
[http://www.nef.no/asset/1424/1/1424\\_1.pdf](http://www.nef.no/asset/1424/1/1424_1.pdf) tilgang 09.04.07
- Boligprisindeksen <http://www.ssb.no/emner/08/02/30/bpi/> tilgang 09.04.07
- <http://www.boligtakst.as/pris.html> tilgang 20.04.07
- Nrk Standpunkt 06.02.07 tilgang <http://www1.nrk.no/nett-tv/klipp/226595>
- Spørretimespørsmål og svar, Finansdepartementet, publisert 20.10  
[http://www.regjeringen.no/nb/dep/fin/aktuelt/svar\\_stortinget/sporretime/2006/Svar-pa](http://www.regjeringen.no/nb/dep/fin/aktuelt/svar_stortinget/sporretime/2006/Svar-pa)  
tilgang 07.03.07

## 6.10 Skjemaer

- Skatteetatens blankett nr RF-1616 og RF 1618B

## 6.11 Personlig meddelelse

- Haakstad Per-Jakob E-post mottatt 10.januar 2007
- Olsen Trond, Skattebetalerforeningen Telefonsamtale 2.februar 2007 og 19.april.



## **7 Lister over tabeller og figurer m v**